

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for Aurveien 60-68 i Aurskog-Høland kommune



Dato:	18.09.2025
PlanID:	322620250001
Forslagsstiller:	Aurveien 62 AS
Fagkyndig:	Enerhaugen Arkitektkontor AS

INNHold

1	BAKGRUNN	2
2	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG OMGIVELSER	3
3	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	10
4	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	16
5	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	35
6	FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	47
7	PLAN- OG MEDVIRKNINGSPROSESS	49
8	VEDLEGG.....	49

1 BAKGRUNN

Gjeldende områderegulering for Aursmoen sentrum ble vedtatt i 2014. Formålet med planen var å tilrettelegge for transformasjon og økt boligfortetting sentralt i sentrum, opprettholde og videreutvikle handels- og servicetilbudet på Aursmoen, samt skape et attraktivt og levende sentrum. De siste årene har det skjedd mye utvikling på Aursmoen, deriblant pågår det bygging av ny barne- og ungdomsskole, barnehage, flerbrukshall og svømmebasseng. I tillegg er leilighets- og næringsbebyggelse i Aurkvartalet (del 1) ferdigstilt, og det er flere pågående boligprosjekter på Aursmoen.

Formålet med detaljregulering for Aurveien 60-68 er å legge til rette for sentrumsutvikling og oppføring av leilighetsbebyggelse i samsvar med overordnede føringer om fortetting og boligutvikling på Aursmoen. Foreslått utvikling er en transformasjon av bebygde tomter som utgjør resterende del av Aurkvartalet og av felt S6 i gjeldende områderegulering. Sammen med det nylige utbygde Aurkvartalet (del 1) vil foreslått utvikling danne et helhetlig bolig- og næringskvartal i sentrum. Tilliggende trafikkarealer, deler av Aurveien og Aurstubben, er inkludert i planområdet for å sikre kjøreadkomst til planområdet, samt tilpasse regulert gang- og sykkelforbindelser og kollektivholdeplass langs Aurveien ift. dagens situasjon og fremtidig utvikling.

Det ble innsendt planinitiativ for oppstart av detaljregulering for Aurveien 60-68. Planinitiativet ble behandlet i formannskapet 19.03.2025, og oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 07.04.2025. Politikere og kommunen var positive til innsendt planinitiativ som grunnlag for utarbeidelse av detaljreguleringsplan, og det ble gitt klarsignal for igangsetting av detaljregulering for området. Varling av planoppstart ble kunngjort 24.04.2025.

For utvikling av Aurveien 60-68 har Enerhaugen Arkitektkontor vært engasjert som plankonsulent og arkitekt for gjennomføring av reguleringsarbeidet samt utarbeidelse av skisseprosjekt. Forslagsstiller for detaljregulering av Aurveien 60-68 er Aurveien 62 AS.

Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planarbeid og foreslått utvikling er i samsvar med overordnede føringer, og anses ikke å utløse krav til konsekvensutredning jf. pbl. §4.2 eller §6 og §8 i forskrift om konsekvensutredning av 01.07.2017.

Foreslått utvikling ivaretar intensjonene med områdereguleringen og kommunale føringer om fortetting i sentrum og langs kollektivaksen. Forslaget innebærer transformasjon av et bebygd sentrumsområde, som ivaretar kommunens overordnede strategi om å begrense nedbygging av områder med viktig natur- og miljøverninteresser. Foreslått utvikling vil bidra til et mer levende sentrum og et variert boligtilbud. Fortetting og boligutvikling med høy arealutnyttelse på sentrale tomter er i samsvar med nasjonale og regionale føringer for samordnet areal og transportplanlegging. Kommunen ga i oppstartsmøte tilbakemelding om at de er enige i at planarbeidet og tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning. Redegjørelser og vurdering av virkninger av planen når det gjelder overordnede planer, særskilte miljø- og samfunnsinteresser, omgivelsene m.m. fremgår av kapittel 5 i planbeskrivelsen.

2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG OMGIVELSER

2.1 Beliggenhet, avgrensning og bruk

Planområdet ligger sentralt i Aursmoen sentrum, langs Aurveien (fv. 1469, tidligere fv. 239). Planområdets størrelse er 6 588 m², og omfatter eiendommene Aurveien 60-68 og tilliggende del av Aurveien og Aurstubben. Mindre deler av omkringliggende tomter er medtatt i planavgrensningen for å gjøre mindre justeringer ift. gjeldende regulering.



Planområdets beliggenhet i Aursmoen sentrum.



Planavgrensningen.

Innenfor planområdet er det tre bygninger som benyttes til forretnings- og kontorlokaler. I Aurveien 68 (tomt 192/145) holder Fagmøbler til. I Aurveien 64 (192/144) ligger et regnskapskontor, og i Aurveien 60-62 er et kombinert bolig- og næringsbygg som for tiden står tomt. Alle de tre bygningene er eldre bygg oppført i to etasjer. Bygningene har et samlet fotavtrykk på ca. 1 320 m². Tomtene består ellers av asfalterte flater med kjøreareal og parkeringsplasser. Tomtene har kjøreadkomst fra både Aurstubben i nordøst og fra Aurveien i sørvest. Deler av disse kjøreveiene er inkludert i planområdet, samt bussholdeplass langs Aurveien.

Rett sørøst for planområdet ligger et nytt bolig- og næringsbygg, Aurkvartalet, oppført i 6 etasjer med næringslokaler i 1. etasje og boliger i etasjene over. Videre øst ligger Aurskog senter med diverse service- og handelstilbud, deriblant kafé, dagligvarebutikk, apotek, frisør, klesbutikk, Jernia, og Nille. Nordøst for planområdet ligger to dagligvareforretninger (Coop Extra og Rema 1000) med tilhørende parkeringsplasser.

Randsone rundt sentrumskjernen av Aursmoen består i hovedsak av boligområder, skole- og idrettsanlegg og åpent kulturlandskap. Boligområdene på Aursmoen består av både eneboligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og enkelte leilighetskompleks. Det er i dag planlagt og satt i gang bygging av flere nye boligområder i områder rundt sentrumskjernen.



Bebyggelse i Aurveien 60-68 sett fra Aurveien. Mellom næringsbyggene går det en adkomstvei mellom Aurveien og Aurstubben (Google Street View).



I Aurveien 70-74 ligger det nylige oppførte Aurkvartalet som består av to bygg på 6 etasjer med totalt 58 leiligheter og næringslokaler i 1. etasje (bildet til venstre er hentet fra Aurkvartalet.no).

2.2 Eiendomsforhold

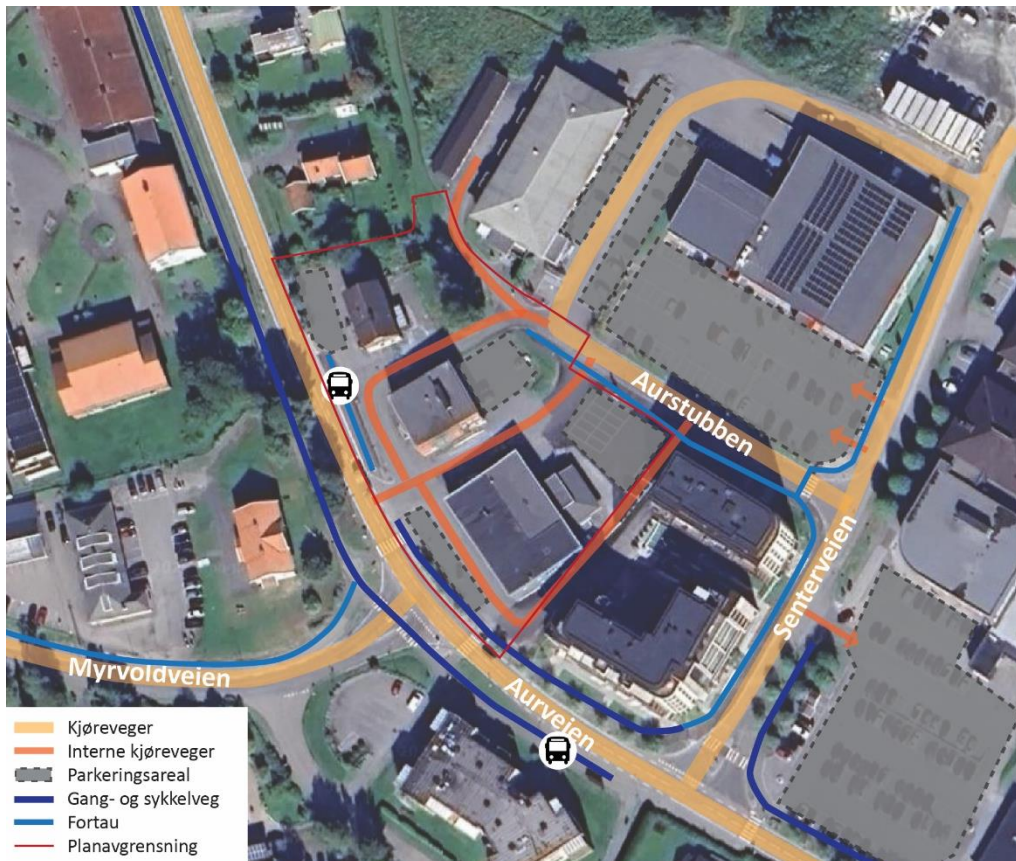
Følgende eiendommer omfattes av forslag til avgrensning av planområdet:

Eiendom	Adresse	Hjemmelshaver	Arealbruk	Areal (m ²)
192/236	Aurveien 60-62	Aurveien 62 AS	Bolig/kontor	1 381
192/144	Aurveien 64	Aurveien 62 AS	Kontor/lager	1 290
192/145	Aurveien 68	Møbelmiljø Aurskog AS	Forretning	2 231
192/623	Ingen adresse	Møbelmiljø Aurskog AS	Parkering	318
192/654	Ingen adresse	Aurskog Sparebank	Kjøreareal gangforbindelse	510
192/610	Aurstubben 1	Aurskog-Høland kommune	Kjøreadkomst og forretning	81
192/624	Ingen adresse	Aurskog-Høland kommune	Kjøreadkomst (Aurstubben)	169
192/138	Aurveien 56	Privat	Bolig	2
7/0	Ingen adresse	Ikke tinglyst	Fv. 1469	405
6/0	Ingen adresse	Ikke tinglyst	Fv. 1469	201



Kartskissen angir eiendommer som omfattes av planområdet.

2.3 Trafikkforhold



Kartillustrasjon viser kjøreveier, gang- og sykkelveier, fortau og parkeringsplasser i og rundt planområdet.

Aurveien (fv. 1469) grenser til planområdet i vest, og utgjør hovedveiforbindelsen gjennom Aursmoen sentrum med forbindelse til fv. 170 i nord og øst for sentrum. I følge vegkart.no er trafikkmengden på fv. 1469 langs planområdet oppgitt til ÅDT 3500-4000 for år 2023, hvorav andel tungtrafikk er 10%. Det meste av trafikkmengden antas å utgjøre lokaltrafikk og arbeidsreiser, samt trafikk til og fra handelstilbud i sentrum. Skiltet hastighet på Aurveien er 40 km/t forbi planområdet, og fotgjengeroverganger og avkjørsler bidrar til å holde farten nede. Langs Aurveien er det ensidig gang- og sykkelvei på store deler av strekningen. Det er også bussholdeplass langs veien, hvor det blant annet går buss til Lillestrøm og Bjørkelangen. Bussholdeplassen har nylig blitt opparbeidet og er utformet som stopp langs vei med et busskur.

Aurstubben på nord-østsiden av planområdet har avkjøring fra Senterveien. Det foreligger ingen trafikktall på veien, men den antas å ha en lav trafikkmengde, da den kun er adkomstvei til planområdet og til dagligvarebutikk i nord. I forbindelse med bygging av Aurkvartalet ble deler veien ombygd med fortau på sørsiden av veien.

Som kartillustrasjonen viser, har planområdet kjøreadkomst fra både Aurveien og Aurstubben med flere gjennomgående kjøreforbindelser. Dette gjør at det ikke er en sammenhengende gangforbindelse langs planområdet og til bussholdeplass. Innenfor planområdet er det også utflytende parkeringsarealer, og området er generelt uoversiktlig for myke trafikanter. Det er også store parkeringsarealer ved Aursmoen senter og dagligvareforretningene i nord.



Bilde fra Aurveien mot nord viser avkjøring fra Aurveien som gir en sammenhengende gangforbindelse til bussholdeplassen (Google Street View).

2.4 Støy- og luftforhold

Støy

Beliggenhet langs Aurveien (fv. 1469) medfører at deler av planområdet er støyutsatt fra veitrafikk. I forbindelse med områdereguleringen for Aursmoen sentrum ble det utarbeidet et støysonekart, som viser at deler av planområdet ligger i gul støysone. Ved detaljregulering av Aurveien 70-74 ble det åpnet for avvik fra T-1442 og bruk av avbøtende tiltak for støyutsatte boliger. Avbøtende tiltak er også aktuelt ved utvikling av Aurveien 60-68 og for fasader som ligger mot Aurveien.

I forbindelse med planarbeidet har Sweco utarbeidet støyberegninger og støyanalyse, oppsummert i rapport som følger av vedlegg 9. Rapporten inkluderer også vurdering og anbefaling om avbøtende skjermingstiltak knyttet til utvikling av området. Mer om støysituasjonen ved foreslått utbygging følger i kap. 5.6.



Støysonekart for områdereguleringen viser beregnet støy fra fv. 239 i 2013 (ØRP, 22.03.2013).



Støysonekart for områdereguleringen for den fremtidige situasjonen år 2032. Støy er beregnet fra fv. 239 og deler av Aurstubben (ØRP, 22.03.2013).

Luftforurensing

Det er ikke foretatt målinger eller beregninger av eventuell luftforurensning. Det åpne landskapet som omkranser Aursmoen sentrum anses å sikre tilfredsstillende luftutskifting og luftkvalitet.

2.5 Grunnforhold

Løsmassekart fra NGU indikerer at grunnforholdene på Aursmoen domineres av tykk havavsetning. I forbindelse med utarbeidelse av planinitiativ og skisseprosjekt, har Løvlien Georåd gjennomført geotekniske undersøkelser innenfor planområdet, oppsummert i Geoteknisk rapport (29.01.2025). Undersøkelsene viser at grunnen består av et tynt topplag av fyllmasser/bærelag over tørrskorpeleire over leire. Det er tørrskorpeleire ned til 3-4 meters dybde. I ett borpunkt er det drenerende masser fra 6,8 meters dybde, noe som indikerer sand. Det er også indikasjoner på drenerende masser i flere av de andre borpunktene. Leiren kan, med ett unntak, karakteriseres som middels fast og lite til middels sensitiv. Det er ikke påvist sprøbruddmateriale. Det er boret til berg i alle totalsonderinger. Dybden til berg er i punktene tolket til ca. 7,2-9,9 meter.

Områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende iht. veileder 1/2019 fra NVE. Hele tiltaksområdet ligger utenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

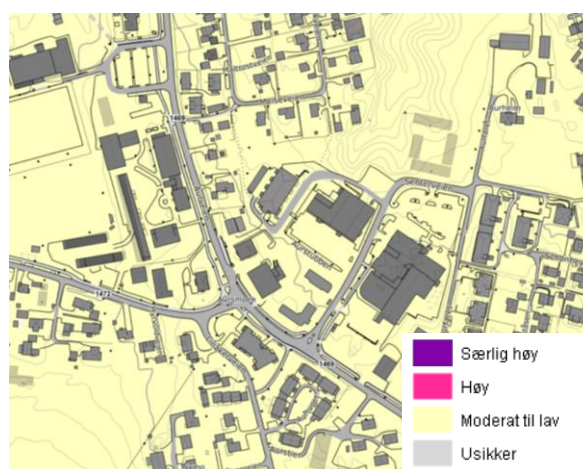
Det er ingen generelle stabilitetsproblemer. Utgraving ifm. etablering av kjeller bør utføres med graveskråning med helning inntil 1:1,5 forutsatt at det ikke er laster på skråningstopp. Det må imidlertid ikke graves mer enn 3,5 meter under dagens terreng. Det anbefales fundamentering på spissbærende peler boret ned i berg. Bygg i Aurveien 70-74 ble fundamentert på samme måte.

Radonstråling

NGUs aktsomhetskart for radon viser at planområdet og Aursmoen utgjør områder med «moderat til lav aktsomhet» for radon. Dette er den laveste klassifiseringen, og tilsier at området ikke anses å være utsatt for unormal radondannelse. Tiltak over normal byggepraksis og krav i teknisk forskrift anses derfor ikke som nødvendig.



Kartutsnitt av løsmassekart indikerer tykk havavsetning (NGU-database).



Kartutsnitt av aktsomhetsområder for radon (NGU-database).

2.6 Verneinteresser – kulturminner, kulturmiljø og naturmiljø

Eksisterende bebyggelse har ingen særskilt verneverdi og er forutsatt revet. På motsatt side av Aurveien ligger en bygning som er registrert i SEFRAK-registeret. Bygningen vil ikke bli berørt av planarbeidet.

Planområdet består hovedsakelig av bebygd areal og asfalterte flater. Det er ikke registrert noen verdifulle arter eller prioriterte naturverdier, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste. Det er registrert noen sårbare fuglearter sør for planområdet (kilde: Artsdatabankens artskart og Miljødirektoratets Naturbase).



Bygningen på motsatt side av Aurveien er SEFRAK-registrert (Miljødirektoratets naturbase).



Det er registrert noen sårbare fuglearter sør for planområdet (Artsdatabankens artskart).

2.7 Teknisk infrastruktur

Kommunalt ledningsnett for vann og avløp ligger i tilknytning til tilleggende gater. Vannforsyning er opparbeidet og tilrettelagt for videre utbygging i forbindelse med oppføringen av nabobebyggelsen Aurkvartalet del 1.

2.8 Sosial infrastruktur og barn og unges interesser

Planområdet ligger i sentrum med kort gangavstand til varierte service- og handelstilbud knyttet til Aursmoen senter og dagligvarebutikkene nordøst for planområdet.

Kollektivtilbudet på Aursmoen utgjør bussforbindelser, og langs Aurveien innenfor planområdet ligger holdeplass for lokale og regionale bussforbindelser. Her går det blant annet buss til Lillestrøm og Bjørkelangen.

Vest for planområdet ligger eksisterende ungdomsskole og midlertidige paviljonger for barneskolen. Like ved ligger også Aurskoghallen, kunstgressbane og diverse andre idrettsanlegg. Disse områdene utgjør attraktive aktivitetsområder og møteplasser for barn og unge. Innenfor planområdet er det ingen områder tilrettelagt eller egnet for lek og aktivitet.

Det pågår bygging av ny skole for 1.-10. trinn, barnehage, flerbrukshall og svømmebasseng på Aursmoen, som ligger ca. 300 meter nord for planområdet. Skole- og idrettsanleggene skal på ettermiddagene, kveldene og i helgene være tilgjengelig for innbyggerne på Aurskog. Det er målsetning om å etablere et hyggelig og aktivt nærområde som vil gi et løft for hele Aurskog. Skolen og barnehagen er planlagt tatt i bruk fra høsten 2025.



Kartillustrasjon som viser sosial infrastruktur i nærheten av planområdet.

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Statlige, rikspolitiske og nasjonale retningslinjer og føringer

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (24.01.2025)

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Noen relevante hovedpunkter:

- Samordnet areal- og transportplanlegging: utbyggingsmønster må samordnes for å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og fortetting rundt knutepunkter.
- Sentrumsutvikling: I byer og tettsteder skal boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel- og tjenestetilbud lokaliseres slik at de bidrar til å styrke stedenes kvalitet, sikre friområder, skaper møteplasser og bygger opp under sentrumsfunksjonene og legger til rette for redusert transportbehov. Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder skal vurderes og bør utnyttes før nye utbyggingsområder settes av og tas i bruk.
- Bolig og boligsammensetning: Det skal legges til rette for tilstrekkelig og variert boligbebyggelse. Planleggingen skal bidra til gode bomiljøer for alle.
- Trafikksikkerhet: Planlegging skal ivareta trafikksikkerhet for alle trafikanter, spesielt gående og syklende, og særskilt sikre trygg skolevei.

I mindre tettsteder skal det legges til rette for å utvikle gode og attraktive lokalsamfunn med tilgang til boliger og tjenester. Planleggingen bør bidra til effektiv arealbruk, å styrke og utvikle sentrumsområder og fellesarenaer. Det må vurderes hvordan bebyggelsesstruktur, enkeltbygninger, gater, kulturmiljø, grøntområder og møteplasser kan ha betydning for stedets identitet og bidra til

attraktivitet og et levedyktig lokalsamfunn. Muligheten for å løse flere funksjoner og formål på samme areal eller i samme bygg bør vurderes.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (28.09.2018)

Kommunene skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene. Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Retningslinjen krever at konsekvenser for barn og unge alltid vurderes i plansaksbehandlingen. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det sikres varierte og store nok lekearealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming

Formålet med retningslinjen er å sikre at all planlegging bidrar til en utvikling mot et stadig mer universelt utformet samfunn, slik at alle skal ha samme muligheter til å utvikle sine evner og leve et godt og meningsfylt liv. Retningslinjene skal legges til grunn for all planlegging etter plan- og bygningsloven.

Rikspolitiske retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021)

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.

3.2 Regionale og kommunale føringer

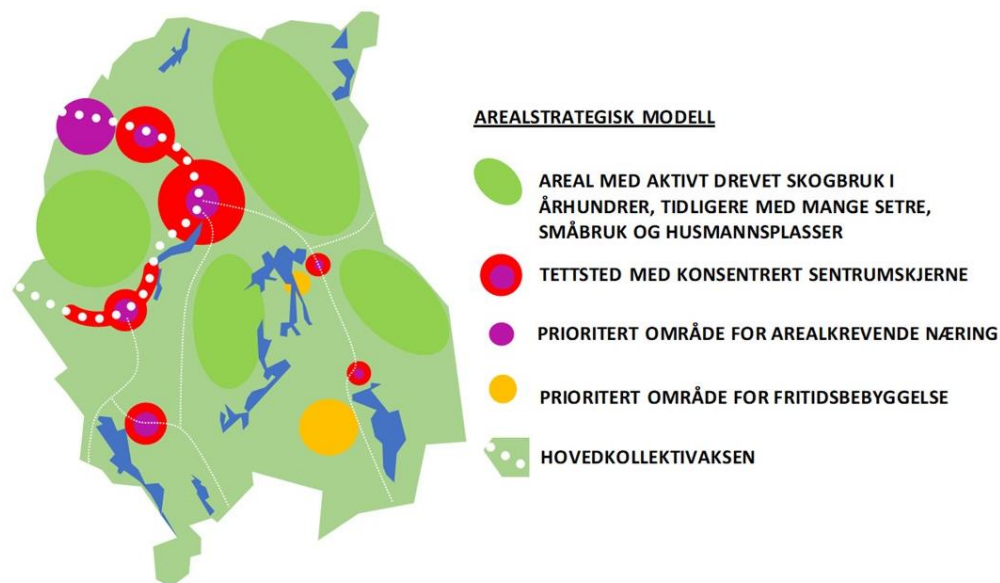
Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (desember 2015)

Utbyggingsmønsteret i Osloregionen skal være arealeffektivt. Transportsystemet skal på en rasjonell måte knytte regionen sammen, være effektivt, miljøvennlig, sikre tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport. Gjennom plansamarbeid skal det sikres at nasjonale og regionale klima- og miljømål blir oppfylt, herunder at all trafikkvekst skal skje med sykkel, gange og kollektivt. Det skal legges til rette for å håndtere en sterk fremtidig vekst i befolkningen. Byer og tettsteder i regionen skal utvikles med kvalitet og innhold, hvor økonomisk, sosial, fysisk og kulturell utvikling sees i sammenheng.

Kommuneplan for Aurskog-Høland kommune – samfunnsdel 2024-2036

Aurskog-Høland har som mål å være en moderne, framtidsrettet og attraktiv kommune som tar vare på natur- og kulturarv, og sikrer innbyggerne et likeverdig og godt offentlig tjenestetilbud av høy kvalitet. Kommunen ligger i en region med sterk vekst. Det er rundt 18 000 innbyggere i Aurskog-Høland kommune, der flesteparten bor på Bjørkelangen og Aursmoen. Kommunen har i årene 2002-2022 hatt en gjennomsnittlig årlig befolkningsvekst på 1,33% som er høyere enn landsgjennomsnittet. Befolkningsprognoser mot 2050 viser en forventet befolkningsvekst på 19,8%. Det er størst vekst i gruppen eldre, særlig i aldersgruppen over 80 år. Ett av kommunens satsningsområder er «levende og vitale lokalsamfunn med et mangfoldig næringsliv», som stiller krav til at tettstedene oppleves som vitale, og skal sørge for kort avstand til arbeid, servicetilbud og tjenester man trenger gjennom livet.

Arealstrategisk modell viser blant annet at Aursmoen skal være tettsted med konsentrert sentrumsjerne. Hovedkollektivaksen går gjennom Aursmoen.



Arealstrategikart fra samfunnsdelen.

Kommuneplan for Aurskog-Høland kommune – arealdel 2018-2028

I kommuneplanens arealdel er det angitt at 80% av veksten i Aurskog-Høland skal fordeles langs kollektivaksen Aursmoen-Bjørkelangen-Løken. Det legges opp til fortetting i sentrum av kommunens lokalsamfunn, spesielt på Aursmoen og Bjørkelangen, i tråd med tidligere vedtatte kommunedelplaner og sentrumsplaner. I kommuneplanens arealdel er områdereguleringen for Aursmoen sentrum (2014) gjeldende for området. Planen sikrer mulighet for sentrumsutvikling i form av tjenestetilbud og oppføring av kvartals-/ sentrumsbebyggelse for leiligheter og forretning/servicetilbud, mv på gateplan.

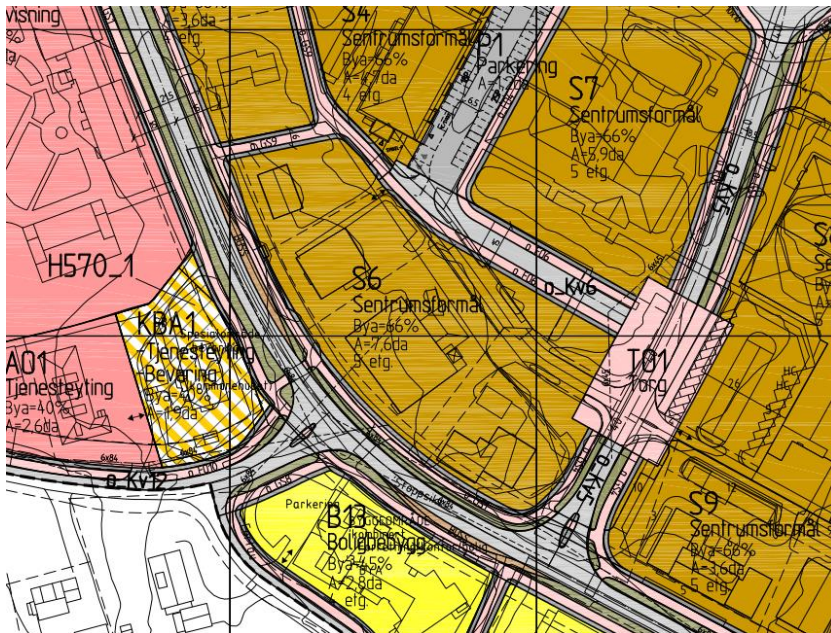
Kommunedelplan for klima i Aurskog-Høland kommune 2018-2030

Kommunedelplanen for klima er en overordnet strategiplan som understreker mål og tiltak knyttet til å redusere klimagassutslipp og tilpasse seg klimaendringene. Klimaarbeidet er definert i sju satsingsområder, blant annet planlegging og klimatilpasning. Kommunen ønsker å utvikle et lavutslippssamfunn gjennom god planlegging, og være forberedt på å håndtere uforutsette og uønskede hendelser som følge av klimaendringene. Det er utarbeidet en handlingsplan der det blant annet er fokus på å planlegge arealbruk slik at transportbehovet reduseres, samt å gjøre det enklere å velge miljøvennlig transport og begrense antall parkeringsplasser i arealplaner.

3.3 Gjeldende reguleringsplaner

Områderegulering for Aursmoen sentrum, vedtatt 17.03.2014

Planområdet omfattes av gjeldende områderegulering for Aursmoen sentrum. Som det fremgår av utsnitt av områdereguleringen, utgjør planområdet nordre del av felt S6 regulert til sentrumsformål. Her tillates forretning, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, bevertning og hotell/overnatting. Planområdet omfatter også tiliggende samferdselsanlegg langs del av kjørevei Kv1 (Aurveien) og Kv6 (Aurstubben) inkludert gang- og sykkelvei, fortau, kollektivholdeplass og annen veggrunn.



Utsnitt av områderegeringsplanen for Aursmoen sentrum med planavgrensningen angitt.

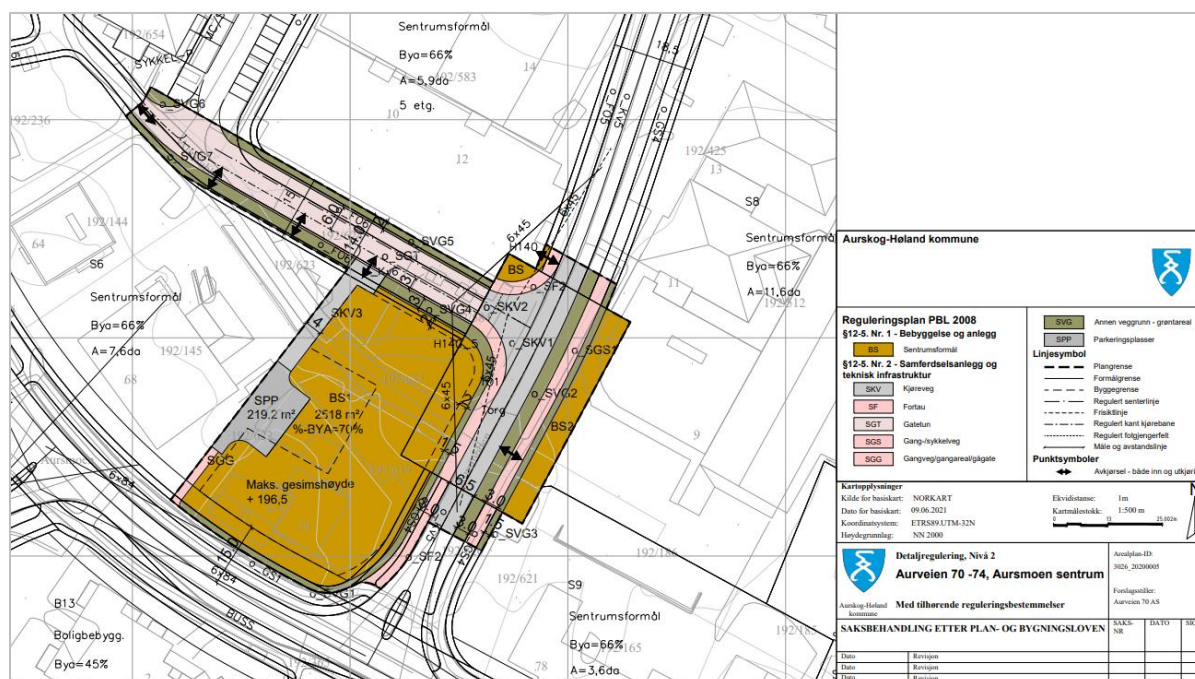
Følgende føringer fra områderegeringen gjelder for planområdet:

- Byggegrense mot fv. 239 er 15 m fra senterlinje vei. Byggegrense langs Kv6 (Aurstubben) kan settes 2 m fra formålsgrense.
- Regulert grad av utnyttning for felt S6 er %BYA = 66%. Det er angitt at parkering under terreng/i kjeller ikke skal medregnes i BYA.
- Bebyggelsen tillates oppført i 4 etasjer, der enkeltbygg/deler av bygg kan oppføres i 5 etasjer.
- Ved søknad om nye tiltak innen område S1-S10 skal første og andre etasje beholdes sentrumsformål med unntak av bolig. Boliger kan tillates i første og andre etasje dersom de bygges med en innvendig takhøyde slik at de på et senere tidspunkt kan konverteres til andre formål. Det skal legges vekt på at utforming av fasader mot gate skal være åpne og publikumsrettet.
- Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er 20 m² per bolig. Ved planlegging av nye og fortetting av eksisterende boligområder skal alle boliger sikres nærlekeplass på minimum 300 m² per 50 boenheter innen gangavstand på maksimalt 200 m. Utendørs grøntområder og private uteplasser i form av terrasser/balkong større enn 5 m² tillates medregnet i uteoppholdsarealet.
- Ved brukstillatelse er det knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse av Kv5 og Kv6 t.o.m. To1 med tilliggende fortau/gang- og sykkelvei, samt GS9. (Med unntak av GS9 er det meste av rekkefølgekravene gjennomført ved utbygging av Aurkvartalet i søndre del av felt S6)
- Ved utarbeidelse av detaljreguleringer er det åpnet for avvik fra områdeplanen. Avvik skal begrunnes og kommunen skal vurdere dette opp mot helheten i områdeplanen.
- Parkeringskrav:

Formål	Omfang/enhet	Minimum antall p-plasser per enhet	Merknad
Konsentrert boligbebyggelse	1-2-roms leilighet	1,5	1 p-plass som garasje + 1 p-plass for sykkel
	3-5-roms leilighet	2	1 p-plass som garasje + 1 p-plass for sykkel
Dagligvarehandel	100 m ² BRA	3	1 p-plass for sykkel per 50 m ² forretningsareal
Annen detaljhandel	100 m ² BRA	2	1 p-plass for sykkel per 50 m ² forretningsareal
Kontor	100 m ² BRA	2	Sykkelparkering for 10% av de ansatte

Detaljreguleringsplan for Aurveien 70-74 (vedtatt 2021)

Aurveien 70-74 ligger rett øst for planområdet og inngikk i del av felt S6 i områdereguleringsplanen. Detaljreguleringsplan for området ble vedtatt 20.09.2021.



Detaljreguleringsplan for Aurveien 70-74.

Detaljreguleringen samsvarer i stor grad med intensjoner og formål med områdereguleringen for Aursmoen sentrum. Avvik fra områdereguleringen omfatter:

- Krav om samlet detaljregulering for felt S6.
- Torg TO1 er omregulert til en gjennomgående gate med fortau langs utbyggingstomta og gang- og sykkelvei mot Aurskog senter.
- Kv6 (Aurstubben) er regulert til offentlig gatetun, og kan benyttes som erstatning for tidligere regulert torg (T01)
- Det er foretatt mindre justeringer av utforming av tilleggende trafikkareal og formålsgrenser.
- Det er gitt avvik fra krav til næringslokaler i 2. etasje og mot gårdsrom i 1. etasje. Planen åpner for boliger i alle etasjeplan, samtidig som næringslokaler skal søkes innpasses på gateplan mot Aurveien og Aurstubben.

- Parkeringskrav er redusert til maks 1,2 p-plass per bolig inkludert gjesteplasser, samtidig som det åpnes for differensiering av parkeringskravet ift. type/størrelse på leilighetene.
- Det er åpnet for avvik fra høydebegrensninger i områdereguleringen. Det tillates byggehøyde inntil 6 etasjer, hvor øvre etasje ligger tilbaketrukket.
- Utnyttelse økt fra BYA = 66% til BYA = 70%.

Kommunen åpnet for avvik fra T-1442 ved etablering av boliger i sentrum og bruk av avbøtende skjermingstiltak for støyutsatte leiligheter. Dette begrunnes med at utviklingstomtene i sentrum er støyutsatt, samtidig som det er en overordnet strategi og målsetting med økt boligfortetting i sentrum. For å sikre at alle boligene får tilfredsstillende støynivå er det i reguleringsbestemmelsene stilt krav til avbøtende tiltak, herunder støyvinduer, innglasset balkong, solavskjerming og balansert ventilasjon. Innglassing av hele eller deler av balkonger er lagt til grunn som tiltak for avskjerming av privat balkonger og bakenforliggende oppholdsareal som vender mot Aurveien og Senterveien.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Illustrasjon – eksisterende og fremtidig situasjon

Illustrasjon eksisterende situasjon



Illustrasjon fremtidig situasjon



4.2 Hovedgrep

Utarbeidet detaljregulering for Aurveien 60-68 tilrettelegger for en transformasjon av bebygde tomter og for oppføring av tre leilighetsbygg (bygg C, D og E) i inntil 6 etasjer. Leilighetsbyggene plasseres over en sammenhengende førsteetasje hvor det foreslås næringslokaler, parkerings- og bodareal. Leilighetsbyggene vil bygge videre på og danne et helhetlig kvartal med Aurkvartalet. I gårdsrommet mellom leilighetsbyggene dannes et felles og avskjermet uteoppholdsareal på lokk over førsteetasjen. Foreløpige skisser viser totalt 106 leiligheter i varierende størrelse fra 2- til 4-romsleiligheter. Leilighetsbyggene er skissert med svalganger mot nordøst.

Næringslokalene i 1. etasje henvender seg mot Aurveien og Aurstubben, og skal ha åpne og aktive fasader med innganger fra gateløp. Det skal tilrettelegges for benker og beplantning langs næringslokalene, som bidrar til et attraktivt og aktivt gatemiljø.

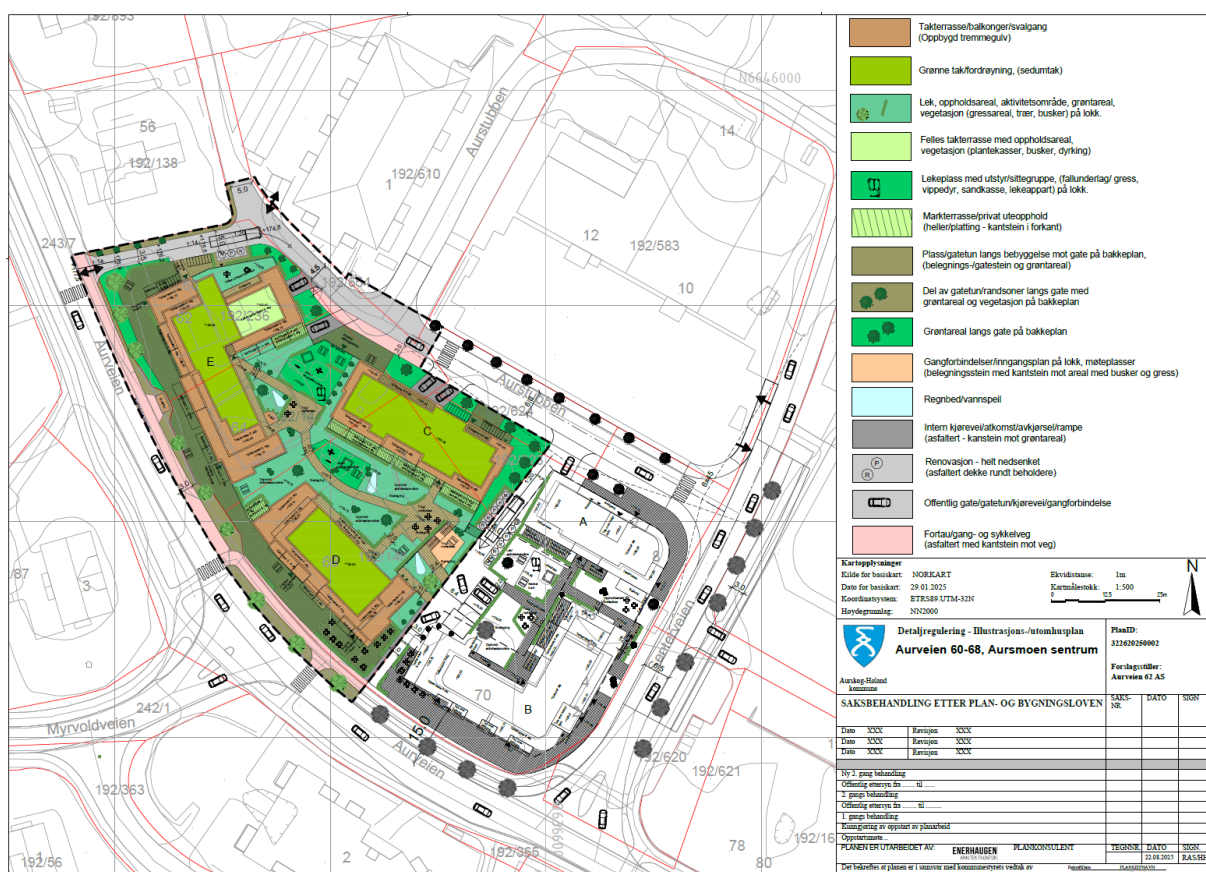
I tråd med gjeldende regulering foreslås all parkering for beboere og besøkende under terreng/bebyggelse, og med innkjøringer fra Aurstubben. I underetasje foreslås parkeringskjeller for beboere. I tillegg foreslås noen parkeringsplasser for beboere og besøkparkering i 1. etasje i bakkant av næringslokalene.



Oversiktsperspektiv fra sørvest, langs Aurveien. Aurkvartalet del 1 vises i hvitt.

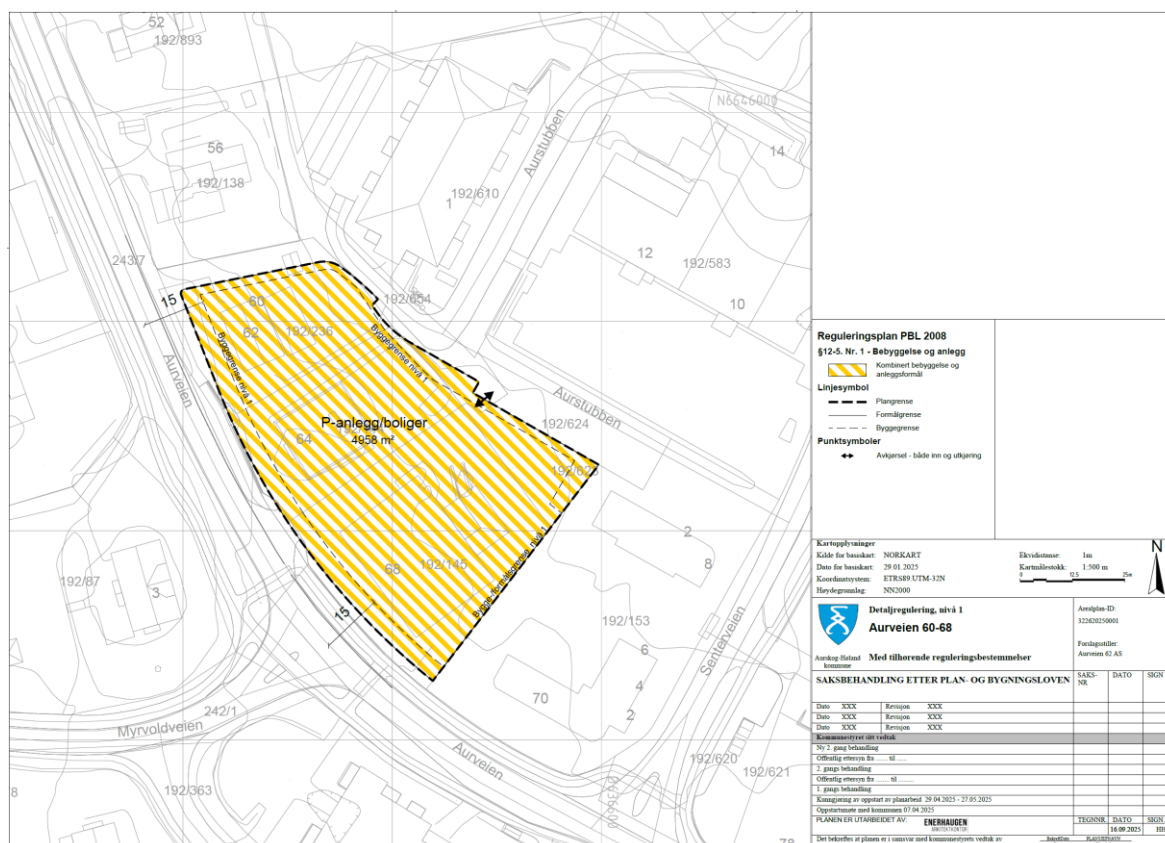


Oversiktperspektiv fra nordøst. Aurskog-Høland del 1 til venstre.

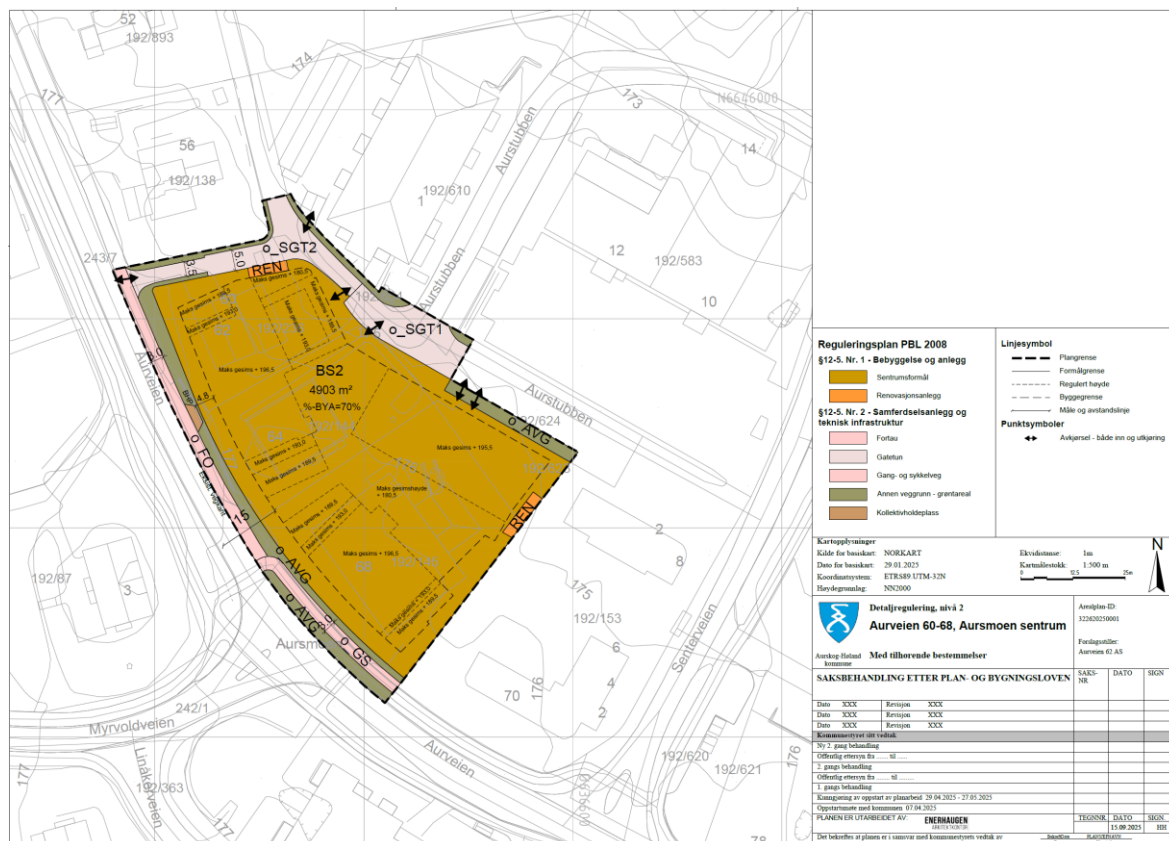


Utomhus-/illustrasjonsplan.

4.3 Arealformål og arealoversikt



Plankart nivå 1, under terreng. Plankart for nivå 1 og 2 i målestokk 1:500 følger som vedlegg.



Plankart nivå 2, over terreng.

Tabellen viser arealformål og størrelser.

Arealformål – nivå 1, under terreng	Areal (m²)
Bebyggelse og anlegg:	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (parkeringsanlegg/boliger)	4 958 m ²
Arealformål – nivå 2, over terreng:	Areal (m²)
Bebyggelse og anlegg:	
Sentrumsformål, felt BS2	4 903 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	
Fortau	232 m ²
Gatetun	623 m ²
Gang-/sykkelveg	137 m ²
Annen veggrunn – grøntareal	625 m ²
Kollektivholdeplass	13 m ²
Planområde nivå 2 utgjør et samlet areal på:	6 588 m ²

4.4 Grad av utnytting

Tillatt grad av utnytting for felt BS2 reguleres til %BYA = 70%, i likhet med vedtatt detaljregulering for Aurveien 70-74.

Kun areal regulert til sentrumsformål (felt BS2) medregnes i tomtearealet ved beregning av BYA, dvs. 4 903 m². Ved beregning av %BYA er fotavtrykk av bygg C-E inkludert balkonger medtatt i beregningen. Tilsvarende er del av næringsareal under lokk i 1. etasje medregnet. Areal avsatt til renovasjonsløsning og utvendig sykkelparkering er også medtatt i beregning av %BYA. I samsvar med overordnet plan er det i bestemmelsene angitt at parkeringsanlegg, boder o.l. under bebyggelse og uteoppholdsareal ikke skal medregnes i BYA.

Som det fremgår av tabellen utgjør %BYA for skissert utbygging 64,6%. Skissert utbygging ligger dermed godt innenfor regulert grad av utnytting på maksimalt %BYA = 70%, samtidig som det ligger innenfor maksimal grad av utnytting i områdereguleringen som er på %BYA = 66%.

Felt/bebyggelse	Fotavtrykk bebyggelse (m²)	Tomteareal felt BS2 (m²)	%BYA
Felt BS2		4903	
Bygg C	706		
Bygg D	664		
Bygg E	1018		
Næring 1. etg under lokk	641		
Utvendig sykkelparkering	100		
Renovasjon	36		
Sum	3165	4903	64,6%

4.5 Bebyggelsens plassering, høyder og utforming

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankart. Bebyggelsen henvender seg mot Aurveien og Aurstubben, og danner et kvartal med uteoppholdsreal mellom byggene. Byggegrense på 15 m fra senterlinje av fv. 1469 er videreført fra områdereguleringen. Balkonger og tak over innganger kan krage ut utenfor byggegrenser, men maksimalt 1,0 meter utenfor byggegrense mot fv. 1469.

Mindre frittstående anlegg/installasjoner, overbygd sykkelparkering, renovasjonsanlegg, nettstasjon, trapper o.l. tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser, men ikke nærmere enn 0,5 meter fra formålsgrense mot kommunale veier og 2,0 meter fra formålsgrense mot fv. 1469.

Tillatte høyder

Planforslaget åpner for bebyggelse i opptil 6 etasjer over terreng, samt en kjelleretasje under terreng. Maks tillatt gesimshøyde er +196,5 for bygg D og E, og +195,5 for bygg C. Regulerte maksimale høyder er angitt på plankart.

Bebyggelsen skal avtrappes, som sikres gjennom «linjer for regulerte høyder» på plankart med angitt maksimal gesims. Samtidig sikrer bestemmelsene at øvre etasjeplan skal være tilbaketrukket minimum 1,5 meter fra hovedfasade mot gate, med unntak av heis/trapperom, rømningstrapp og tak med søyler over svalgang.

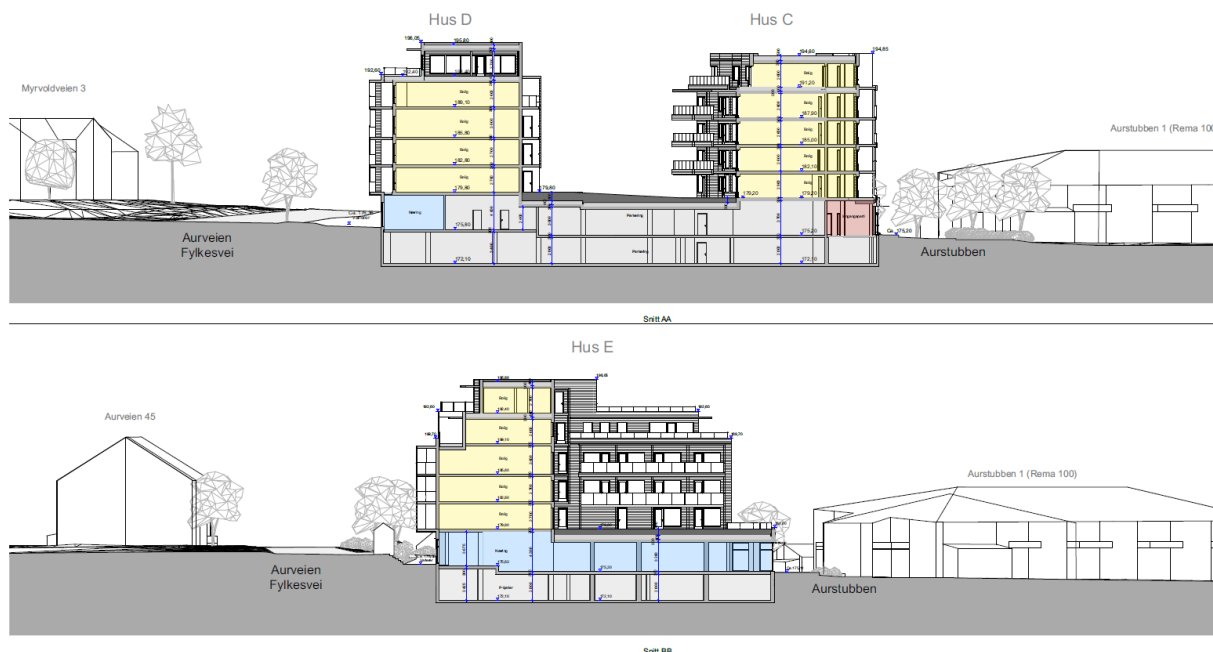
Bygg E kan oppføres i 6 etasjer langs Aurveien, mens volumet mot Aurstubben skal trappes ned til 4 og 5 etasjer, hvor deler av takflaten er skissert som felles takterrasse.

Påkrevde takoppbygg for trapp-/heishus, tekniske installasjoner mv. tillates oppført 1,5 meter over regulert maksimal gesimshøyde, men samlet areal skal ikke utgjøre mer enn 10% av takflaten for det enkelte bygg. For å sikre tilgang til takflater åpnes det for oppføring av ett trapperom/rømningstrapp per bygg med høyde 3,0 meter over maksimal regulert gesims.

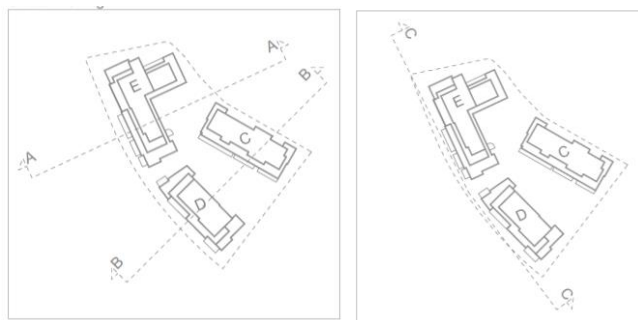
Mindre frittliggende byggverk/anlegg tillates med maksimal byggehøyde på 3,5 meter.



Oppriss langs Aurveien, C-C. Se vedlegg 5C for snitt og oppriss i målestokk.



Tverrsnitt.



Snittanvisning.

Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen utformes som kvartalsstruktur i sammenheng med Aurkvartalet. Bebyggelsen skal ha flate eller svakt skrånende tak, og orientere seg mot tilliggende gater. Det stilles krav til at bebyggelsen skal gis en god utforming og materialbehandling som sikrer harmonisk og god utførelse med hensyn på arkitektonisk uttrykk, materialvalg, bygningsdetaljer og fargesetting. Sammenhengende større fasader skal gis en variert karakter ved bruk av fasademateriale, -elementer og/eller farger. Lukkede fasader mot gate tillates ikke. Takflater kan utformes som grønne tak, mens inntrukne etasjeplan tillates utformet og benyttet som private og felles takterrasser.

Ved utforming av bebyggelse og leilighetsplan skal det sikres at boenhetene og privat uteoppholdsareal får gode lys- og solforhold, samt utsyn mot felles uteoppholdsareal eller omgivelsene. Leilighetene skal søkes utformet som gjennomgående eller henvendt mot to sider, og skal ha tilgang til privat uteplass på terreng, balkong eller takterrasse. Balkonger kan gis en varierende utforming og størrelse, men det skal benyttes et enhetlig system for rekkverk og innglassing.

Utforming av næringslokalene mot gate skal være åpne og publikumsrettet. Lokalene skal ha direkte inngang fra bakkeplan, og det skal vektlegges attraktive utstillingsvinduer og utadvendte fasader.



Perspektiv fra vest viser avtrapping av bebyggelsen. De inntrukne etasjene benyttes som private takterrasser.



Oversiktperspektiv viser at planlagt utvikling av Aurveien 60-68 danner et helhetlig kvartal med Aurkvartalet. I midten av bebyggelsen etableres et sammenhengende felles uteoppholdsareal.



Perspektiv fra Aurstubben mot bygg C. Bebyggelsen er foreslått svalganger mot nordøst.

4.6 Antall boenheter og leilighetsfordeling

Skisseprosjektet som ligger til grunn for detaljreguleringen viser at det kan innpasses ca. 106 leiligheter fordelt på de tre bygningene. I bygg C er det skissert 34 leiligheter, i bygg D er det skissert 29 og i bygg E er det skissert 43 leiligheter.

Foreløpig utforming av planløsning for de ulike bygningene åpner for en variert leilighetssammensetning og leilighetstyper når det gjelder størrelse og utforming. Dette gir et mangfoldig botilbud og vil kunne bidra til en variert befolkningssammensetning. Tabellen under viser foreløpig leilighetssammensetningen og prosentvis fordeling ved skissert utbygging. Mer detaljert oversikt av skissert leilighetsfordeling og parkeringskrav ved illustrert utbygging følger av vedlegg 6A. Plantegninger for alle etasjer i skissert prosjekt er vedlagt planforslaget, vedlegg 6C.

Leilighetstype	Leilighetsstørrelse	Antall	Prosent
2-roms	46-66 m ²	63	59,4 %
3-roms	63-85 m ²	33	31,1 %
4-roms	104-152 m ²	10	9,4 %

Tegnforklaring for plantegninger

 Leiligheter 2R	 inngang/kommunikasjon	 Næring
 Leiligheter 3R	 svalgang/kommunikasjon	 Bodareal
 Leiligheter 4R	 Balkong/terrasser	 Teknisk rom

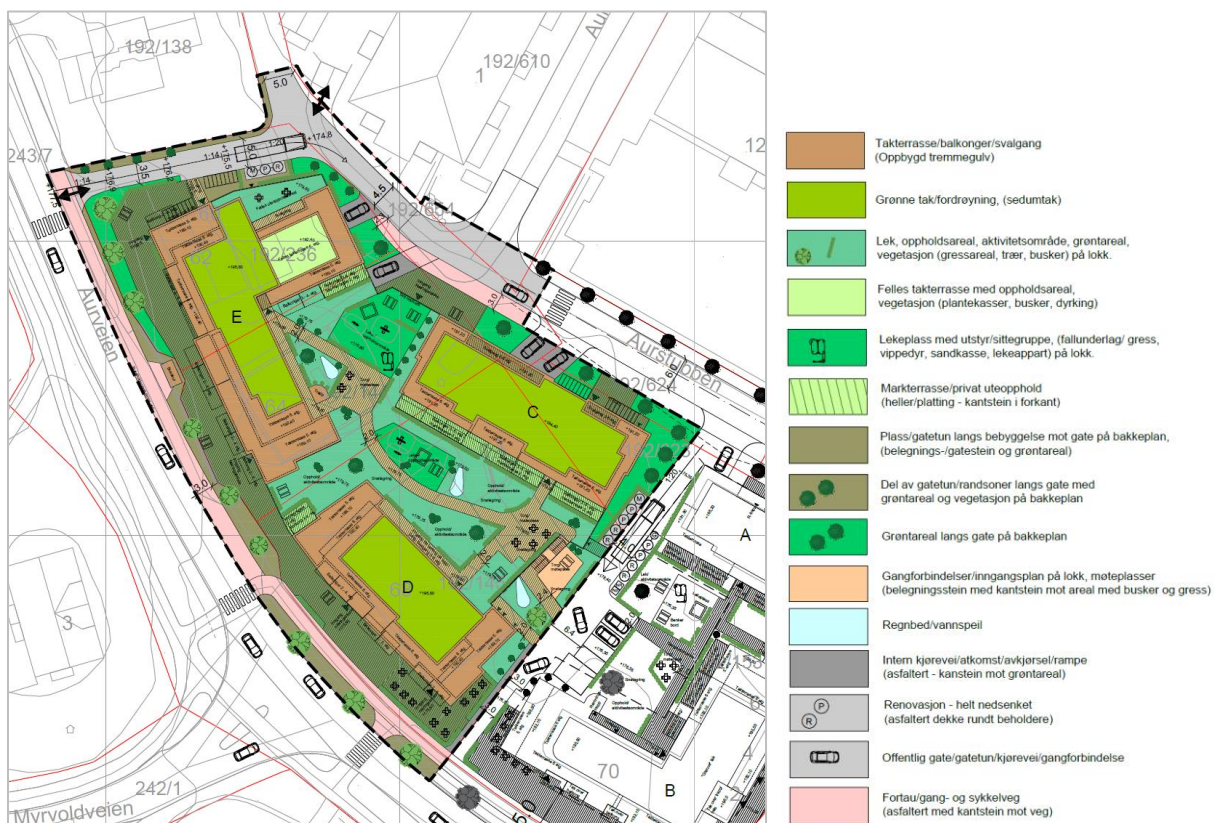
Utforming av uteoppholdsareal

I gårdsrommet mellom leilighetsbyggene etableres et felles uteoppholdsareal på lokk over førsteetasjen. Her skal det etableres varierte og avskjermede møteplasser, torg, oppholdsareal, lekeplasser og aktivitetsområder til bruk for alle aldersgrupper. Torg og møteplasser skal utstyres med sittegrupper og kombineres med anleggelse av bærbusker, frukthager, lek-/aktivitetsområder, grøntområder mv. Oppholdsareal og møteplasser skal oppdeles og avskjermes med bruk av beplantning, varierende dekker o.l. Adkomst til felles uteoppholdsareal vil være direkte fra boligbebyggelsens inngangsparti, samt via trapp fra gangforbindelse på bakkeplan i sørøst.

Uteoppholdsarealet vil få tilfredsstillende sol- og lysforhold, ligge avskjermet fra trafikk og innenfor anbefalte grenseverdier for støy (< 55dB). Det stilles krav til at felles uteoppholdsareal, grøntområder, randsoner mot naboeiendommer, gater og andre ubebygde arealer skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte når det gjelder dekker, materialbruk, beplantning og møblering. Bestemmelsene sikrer at leke- og uteoppholdsareal, gangforbindelser, grønnstruktur mv. skal ferdigstilles før bebyggelse tas i bruk. Alternativt senest påfølgende sesong dersom boligene tas i bruk om vinteren.

Utearealer mot Aurveien og Aurstubben vil også kunne bli hyggelige uteoppholdsareal og møteplasser for fremtidig beboere, selv om disse til tider vil være noe støyutsatt. Ubebygde arealer og randsoner mot offentlige gater tillates ikke benyttet til utendørs lagring eller oppbevaring/ installasjoner som er sjenerende for naboer og omgivelsene.

Alle leilighetene skal i tillegg ha privat uteoppholdsareal på balkong, takterrasse eller markterrasse. Privat uteoppholdsareal henvendes mot sør, sørvest eller sørøst, og har dermed gode solforhold gjennom det meste av dagen.



Utomhusplan. Følger som vedlegg 4A.

Nærlekeplass/aktivitetsområder

Ved utbygging av området skal det i tilknytning til felles uteoppholdsareal etableres nærlekeplass/aktivitetsområder for de minste barna på minimum 200 m² samlet. Nærlekeplass/aktivitetsområdet kan deles opp i 2-3 soner på minimum 50 m². De skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte med egnet utstyr og for fri lek. Lekeplasser og aktivitetsområder skal plasseres slik at de får tilfredsstillende solforhold det meste av sommerhalvåret, og er beskyttet mot trafikk, forurensning, støy og annen helsefare. Det skal være trygge gangforbindelser mellom boligene og fellesareal for lek og opphold.

Selv om krav til opparbeidelse av nærlekeplass/aktivitetsområder for de minste er regulert til minimum 200 m², vil andre arealer i gårdsrommet kunne benyttes til lek av barn og unge. Som det fremgår av utomhusplanen og illustrasjon av arealer ved beregning av MUA, vil tilgjengelige leke- og oppholdsarealer samlet utgjøre mer enn 300 m², som er arealkravet i områdereguleringen. Ved oppdeling av området i flere soner, vil man i større grad kunne utforme og bruke arealene til variert lek og aktivitet. Fleksibel bruk og utforming av uteoppholdsarealene vil ivareta alle brukergrupper. Fra området er det også kort gangavstand til skole og idrettsplass, som vil dekke funksjon for lek og idrett for de eldre barna.

4.8 Bomiljø og bokvalitet

Planforslaget og skisseprosjektet legger til rette for en åpen kvartalsstruktur med leiligheter i varierende størrelser, god tilgang til varierte og grønne felles uteoppholdsareal, samt romslige private utearealer. Flesteparten av leilighetene vil være gjennomgående eller ensidig mot stille side. Noen få leiligheter vil være ensidig mot Aurveien. Med foreslått orientering og utforming av leilighetsplaner, vil de fleste boligene få gode lys- og solforhold det meste av dagen. Alle boenhetene vil få privat og romslig balkong/terrasse som er vendt mot sørvest. I tillegg skapes avskjermede felles uteoppholdsarealer som tilrettelegges for ulik lek, aktivitet og opphold.

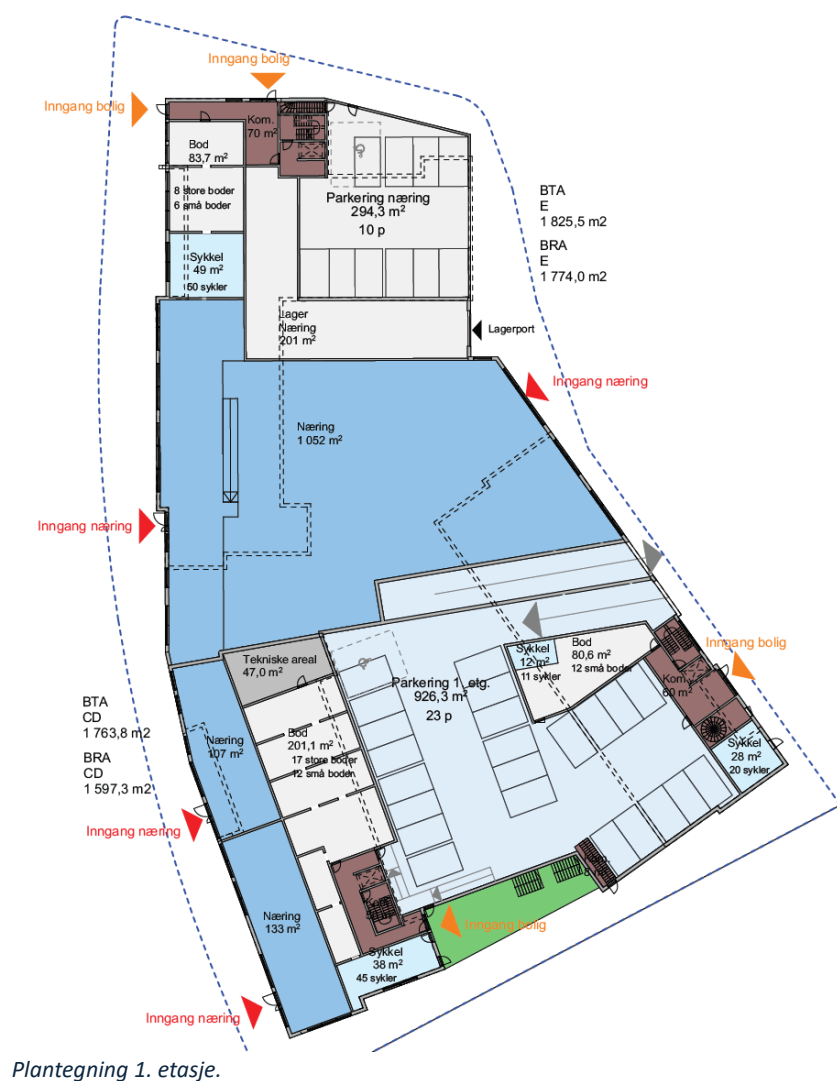
4.9 Næringslokaler og gateliv

I førsteetasje er det skissert 1 292 m² næringslokaler. Det er skissert et større og gjennomgående næringslokale på 1 052 m² og to mindre lokaler på 107 og 133 m². I tillegg er det skissert 201 m² lagerarealer og 10 parkeringsplasser for næringslokalene i eget p-anlegg med egen innkjøring.

Næringslokaler mot gate skal utformes med åpne fasader med utstillingsvinduer og inngang fra gateplan. Lokalene skal bidra til å aktivisere tiliggende gateplan, samt skape nye handels- og servicetilbud og møteplasser i sentrum. Det åpnes for at lokalene kan tilrettelegges for virksomheter med uteservering og åpningstid på kveldstid. I randsonene mellom Aurveien og bebyggelsen, skal det tilrettelegges for benker og beplantning, som bidrar til et attraktivt og aktivt gatemiljø.



Næringslokalene i førsteetasje skal henvende seg mot Aurveien og utformes med åpne fasader. Det skal tilrettelegges for møteplasser og beplantning langs bebyggelsen som vil bidra til å skape et aktivt og attraktivt gatemiljø.



4.10 Parkering og kjøreadkomster

Bilparkering

Planen sikrer at det skal etableres maks. 1,2 parkeringsplass per bolig, inkludert gjesteplasser. Følgende parkeringsnorm skal legges til grunn for å differensiere parkeringskravet i forhold til leilighetsstørrelse og næringsarealer:

Boliger

- 1,2 p-plasser for 3-5-roms større enn 80 m² BRA
- 1,1 p-plasser for 2-3-roms mellom 60-75 m² BRA
- 1,0 p-plasser for 1-2-roms mellom 45-55 m² BRA

Næringslokaler

- 1,5 p-plasser pr 100 m² BRA for kontor, forretning, tjenesteyting og service

Minst 5 % av biloppstillingsplassene skal utformes for bevegelseshemmede, og skal ligge nær hovedinngang/heis. Tilsvarende skal minst 50% av p-plassene være tilrettelagt for el-lading. All parkering skal skje i garasjekjellere under terreng/bebyggelse, og alle leiligheter vil få tilgang til parkeringsarealene via heis og trapperom.

Basert på foreløpige leilighetssammensetning og beregning av differensiert parkeringskrav for de ulike leilighetsstørrelsene, tilsvarer det et samlet p-krav på 111 parkeringsplasser for boligene.

Parkeringskrav for næringslokalene utgjør 19,4 p-plasser, og 22,4 p-plasser dersom man regner med lagerdelen av næringslokalene. Krav til p-plasser for lagerdel er i utgangspunktet unødvendig, men er foreløpig tatt med i beregningen. Krav til bolig- og næringsparkering utgjør dermed 133,5 p-plasser, inkludert de 4 p-plassene til lagerdel. Se vedlegg 6A for beregning av parkeringsdekning.

I foreløpig skisseprosjekt er det for boligene skissert 102 p-plasser i kjelleretasje og 23 p-plasser i 1. etasje, samt 10 p-plasser for næringskunder i nordre del av førsteetasjen. Totalt er det skissert 135 parkeringsplasser, hvorav 7 er HC-plasser.

Ved videre detaljprosjektering av parkeringsanleggene må man forutsette at enkelte av p-plassene utgår pga. konstruksjoner og lignende. I den forbindelse er det greit å ha 5 stk. ekstra p-plasser (inkl. plasser for lagerdel) som eventuelt kan tas ut, og likevel ivareta p-kravet.



Plantegning parkeringskjeller i underetasje.

Sykkelparkering

Følgende parkeringsnorm skal legges til grunn for etablering av sykkelparkering:

- 2,0 sykkel pr leilighet større enn 60 m²
- 1,0 sykkel pr leilighet mindre enn 60 m²
- 8,0 gjesteplasser på terreng for boligene
- 1,0 pr 50 m² næringsareal for annen dagligvare/servicevirksomhet
- 20% av de ansatte for kontor

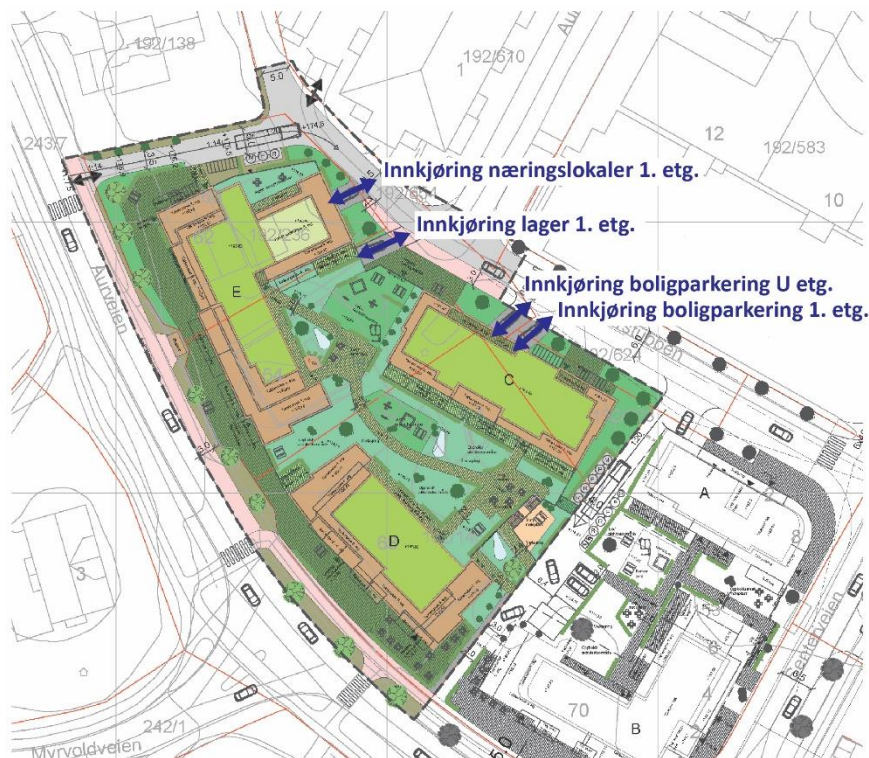
Minimum 50% av sykkelparkeringsplassene skal være overbygd og låsbare. Sykkelparkering skal søkes plassert nært inngangsparti, i garasjeanlegg eller låsbare fellesrom.

I henhold til skissert prosjekt er det krav om totalt 126 parkeringsplasser for sykkel, som det også er skissert i foreløpig prosjekt. Disse er hovedsakelig plassert i 1. etasje, i egne rom som ligger i tilknytning til inngangspartiene til leilighetsbyggene.

Kjøreadkomster

Kjøreadkomster til garasjeanlegg vil være fra Aurstubben. Under bygg C foreslås det etablert adkomst til parkeringsplasser i førsteetasje og nedkjøringsrampe til parkeringskjeller i underetasje. For

skisserte parkeringsplasser for næringslokaler i 1. etasje foreslås en egen innkjøring fra Aurstubben lengre nord på planområdet. Det er også skissert innkjøringsmulighet til lagerarealer i tilknytning til næringslokalene. Figuren under viser skisserte kjøreadkomster.



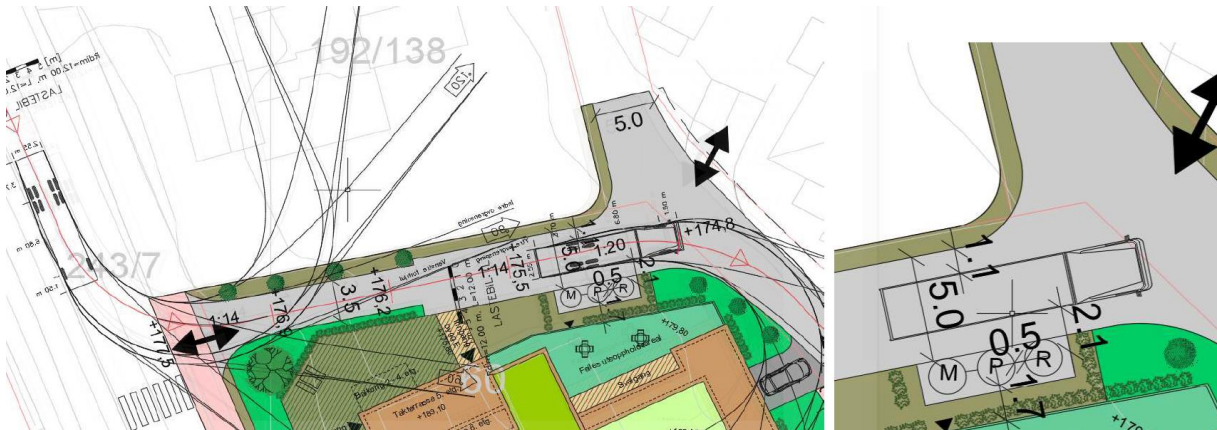
Kartillustrasjonen viser kjøreadkomster fra Aurstubben til parkeringsanlegg.

4.11 Renovasjon

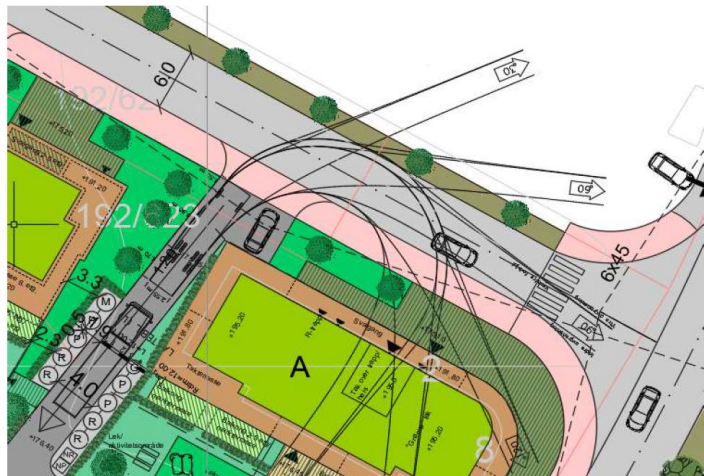
Renovasjonsløsninger skal utformes iht. kommunal renovasjonsforskrift. Det er forutsatt at det skal benyttes lukket renovasjonsløsning med helt eller delvis nedsenkede avfallsbrønner. Anleggene for avfallshåndtering skal plasseres innenfor felt regulert til renovasjonsanlegg (felt REN), og skal ligge mot interne gang- og kjøreforbindelser. I vedlegg 7E redegjøres det for dimensjonering av avfallsmengde og forslag til plasseringer av felles renovasjonsløsning, som oppsummeres nedenfor. Inntegnede renovasjonsstasjoner og dimensjonering av avfallsmengde er basert på tilbakemelding fra ROAF i planprosessen, og iht. tilbakemelding 22.08.2025 godkjenner ROAF foreslåtte plasseringer.

Det foreslås renovasjonspunkt i begge ender av planområdet. For bygg C og D foreslås det felles renovasjonsløsning på motsatt side av dagens renovasjonsløsning for Aurkvartalet med innkjøring fra Aurstubben. Dagens løsning med rygging inn fra Aurstubben frem til standplass for tømning av renovasjonsstasjoner videreføres.

I tillegg foreslås felles renovasjonsløsning nord for bygg E, hvor renovasjonsbil kan kjøre inn direkte fra Aurveien og krysse over fortau som har nedsenket kantstein. Bredde på kjørbart gatetun fra Aurveien foreslås regulert til 3,5 meter, mens ved oppstillingsplass reguleres bredden til 5,0 meter. Med foreslått kjøremønster slipper renovasjonsbil å rygge og kan kjøre videre frem til renovasjonsløsning ved bygg C og D. Oppstillingsplassene vil ikke stenge for fremkommelighet for andre kjørende, og myke trafikanter har alternative gangforbindelser som kan benyttes ved tømning av avfallsstasjoner.



Kartutsnitt viser plassering av felles avfallsløsning i nord, oppstillingsplass, avstander til bil og fasade, samt sporingskurve for Lastebil L.



Kartutsnitt viser plassering av felles avfallsløsning i øst, oppstillingsplass, avstander til bil og fasade, samt sporingskurve for Lastebil L. Avfallsløsning ligger på motsatt side av eksisterende avfallsløsning for Aukvartalet (etablert 2022).



Illustrasjon viser godkjent kjøremønster for renovasjonsbil. Følger også av vedlegg 7F.

4.12 Samferdselsanlegg

Utforming av samferdselsanlegg fremgår av plankartet, og er forutsatt lagt til grunn ved videre detaljprosjekt og opparbeidelse.

Gatetun i Aurstubben

I tråd med vedtatt regulering for Aurveien 70-74, foreslås forlengelsen av Aurstubben regulert til offentlig gatetun med kombinert funksjon som kjøreadkomst og gangforbindelser for tilliggende eiendommer.

Gatetun (o_SGT2) foreslås langs bygg E i nord og kobles på Aurveien. Gatetunet sikrer tilkomst til nordre del av felt BS2 og manøvrering for renovasjonsbil, samt kjøreadkomst til garasjebygg på tomt 192/610 og videre nord ved en eventuell utvikling av tilliggende sentrumsområde. Inn- og utkjøring fra/til Aurveien via gatetun o_SGT2 tillates kun for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy, og kan sikres med fysisk sperring eller skilting. Andre må kjøre via Aurstubben og Senterveien. Besøkende/kunder til Rema 1000 vil ha kjøreadkomst via Aurstubben, gatetun felt o_SGT1, før de svinger til høyre sør for Rema-bygget og inn på parkeringsplass. Dette er i samsvar med dagens situasjon.

Bestemmelsene sikrer at gatetunet skal opparbeides med høy kvalitet, og gis en enhetlig utforming med hensyn til materialbruk, beplantning, trær, møblering, belysning, avkjørsler m.m. Nye avkjørsler skal etableres med nedsenket kantstein. I gjeldende regulering for Aurkvartalet har intensjonen vært at deler av Aurstubben skal kunne stenges for trafikk og benyttes som torg ved spesielle anledninger.

Gang- og sykkelvei og fortau langs Aurveien

Gang- og sykkelvei langs Aurkvartalet videreføres videre langs planområdet frem til fotgjengerfelt ved krysset Aurveien/Myrvoldveien. Videre nordover anlegges det fortau langs planområdet, som inkluderer holdeplass for buss. Holdeplassen reguleres som holdeplass i vei i tråd med dagens situasjon. Både gang- og sykkelvei og fortau skal etableres med asfaltert bredde på 3,0 meter. Kommunen har gitt tilbakemelding om at det ikke er nødvendig med gang- og sykkelvei på begge sider av fylkesveien, og er positive til foreslått løsning.

4.13 Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse

- Redegjørelse for oppdeling og avgrensning i byggetrinn skal angis ved søknad om rammetillatelse for første byggetrinn.
- Planer for plassering og valg av renovasjonsløsning skal godkjennes av kommunen og renovasjonsetaten i forbindelse med søknad om rammetillatelse.
- Før det gis igangsetting til tiltak skal tekniske plan og dokumentasjon for tilkobling/fremføring av vann- og avløp, krafttilførsel, brannvannsuttak, lokal overvannshåndtering, renovasjonsløsning, gatebelysning og annen teknisk infrastruktur være godkjent. Kommunal VA-norm skal legges til grunn ved dimensjonering av offentlige anlegg.

Før igangsettingstillatelse

- Før det gis igangsetting til tiltak skal det dokumenteres sikker fundamentering for å unngå setningsskader på bygg/anlegg.
- Før det gis igangsetting til tiltak skal det fremlegges en støyfaglig vurdering for støyutsatte boliger, samt redegjøres for påkrevde tiltak/oppbygning av konstruksjoner

Før bebyggelse tas i bruk/ferdigattest

- Før boliger kan tas i bruk skal tilliggende offentlige gateløp, gangforbindelser/ fortau og grøntstruktur være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan. Alternativt senest påfølgende sesong dersom boligene tas i bruk om vinteren.
- Før boliger kan tas i bruk skal tilliggende del av felles uteoppholdsareal, nærlekeplass og grøntanlegg være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Alternativt først påfølgende sesong dersom boligene tas i bruk om vinteren.
- Før boligene kan tas i bruk skal driftsklarbefaring, trykkprøving og desinfeksjon vært utført i henhold til kommunens VA-norm, og dokumentasjon skal være sendt til kommunen.
- Før det gis brukstillatelse for boligene skal støvforebyggende tiltak være ferdigstilt.
- Før det gis ferdigattest skal alle felles oppholdsareal for boligene og utomhusanlegg mot gategrunn være ferdig opparbeidet iht. utomhusplan for hele planområdet.

5 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

5.1 Forhold til overordnede planer og retningslinjer

Planforslaget og foreslått utvikling av Aurveien 60-68 anses å i hovedsak være i samsvar med overordnede planer og føringer om sentrumsutvikling og økt boligutvikling ved fortetting og transformasjon i Aursmoen sentrum. Tilsvarende gjelder nasjonale og regionale føringer om bærekraftig og arealeffektiv tettstedsutvikling og fortetting/utbygging av boliger i sentrale områder med god kollektivdekning. Planområdet ligger sentralt med kort gangavstand til daglige gjøremål som handels- og servicefunksjoner, skoler, barnehage, idrettsplass og aktivitetsområde, samt i umiddelbar nærhet til kollektivholdeplass.

Foreslått utvikling avviker fra områdereguleringen for Aursmoen sentrum på noen områder, deriblant høyder, parkeringsdekning, regulering av samferdselsformål. Dette oppsummeres og drøftes under kapittel 6 «forslagsstillers faglige begrunnelse».

5.2 Verneinteresser – kulturminner, kulturmiljø og naturmiljø

Planforslaget medfører ingen konsekvenser for automatisk fredede kulturminner eller nyere tids kulturminner/-miljø av lokal eller regional bevaringsinteresse. Det er ikke påkrevd arkeologisk registrering.

Foreslått utvikling vil ikke medføre konsekvenser for naturverdier- og ressurser eller komme i konflikt med Naturmangfoldloven eller det biologiske mangfoldet, da området ligger i sentrum og i hovedsak omfatter bebygde og asfalterte arealer. Det er ikke registrert noen verdifulle arter eller prioriterte naturverdier, truede eller nær truede arter innenfor planområdet.

5.3 Landskap og fjernvirkning

Planområdet ligger sentralt i Aursmoen sentrum, og foreslått utvikling vil i begrenset grad medføre fjernvirkning i det overordnede landskapet som omkranser Aursmoen. Selv om foreslått bebyggelse på inntil 6 etasjer vil være fremtredende sammenlignet med det meste av dagens bygningsmasse på Aursmoen, vil forslaget ivareta intensjonene i kommuneplanen og områdeplanen om økt fortetting i sentrum. I tillegg vil foreslått utvikling bygge videre på pågående sentrumsutvikling og Aurkvartalet

som er oppført i inntil 6 etasjer, med næringslokaler i 1. etasje og leiligheter over.

5.4 Sol- og skyggeforhold

Som det fremgår av vedlagte sol- og skyggediagram, vil boligene og tilhørende balkonger og takterrasser få gode lys- og solforhold det meste av dagen, gjennom store deler av året. Felles uteoppholdsareal i gårdsrommet vil få noe mer varierende solforhold, da bygg D og E vil gi skygge i gårdsrommet med sin orientering mot sørvest. Store deler av gårdsrommet vil derimot få gode solforhold tidlig og midt på dagen gjennom store deler av året.

Foreslått utforming vil i noen grad påvirke solforhold for nabotomter i nord og nordøst. Det gjelder hovedsakelig deler av utearealene og ikke selve bebyggelsen. Påvirkning på solforholdene vil stort sett være begrenset til vinterhalvåret.

Bebyggelsen vil til en viss grad påvirke solforhold for de nederste leilighetene i den østre blokken i Aurkvartalet del 1, men dette er begrenset til kveldstid. Ved vårjevndøgn vil balkongene i de nederste leilighetene få skygge ca. kl. 17.30 (sola går ned kl. 18.00). Ved 1. mai vil skyggen komme ca. 18.00 til den nordligste balkongen, og ca. 18.30 til øvrige balkonger i 1. etasje. Ved St. Hans kommer skyggen rundt kl. 20.00 til den nordligste balkongen, og ca. 20.30 til øvrige balkonger i 1. etasje.

Sol- og skyggediagram for vårjevndøgn, 1. mai og sommersolverv ved klokkeslettene 09.00, 12.00, 15.00 og 18.00 fremgår av vedlegg 5D.



Sol- og skyggediagram fro 1. mai kl. 9, 12, 15 og 18.

5.5 Trafikkforhold

Med etablering av ca. 106 boenheter og økt areal til næringslokaler, vil foreslått utbygging medføre økt trafikkmengde på tiliggende veier sammenlignet med dagens situasjon. Med en lavere parkeringsdekning enn krav angitt i områdeplanen og med kort gangavstand til kollektivholdeplass, skoler, barnehager, idrettsanlegg og handels- og servicetilbud, vil behov for privat bilbruk reduseres.

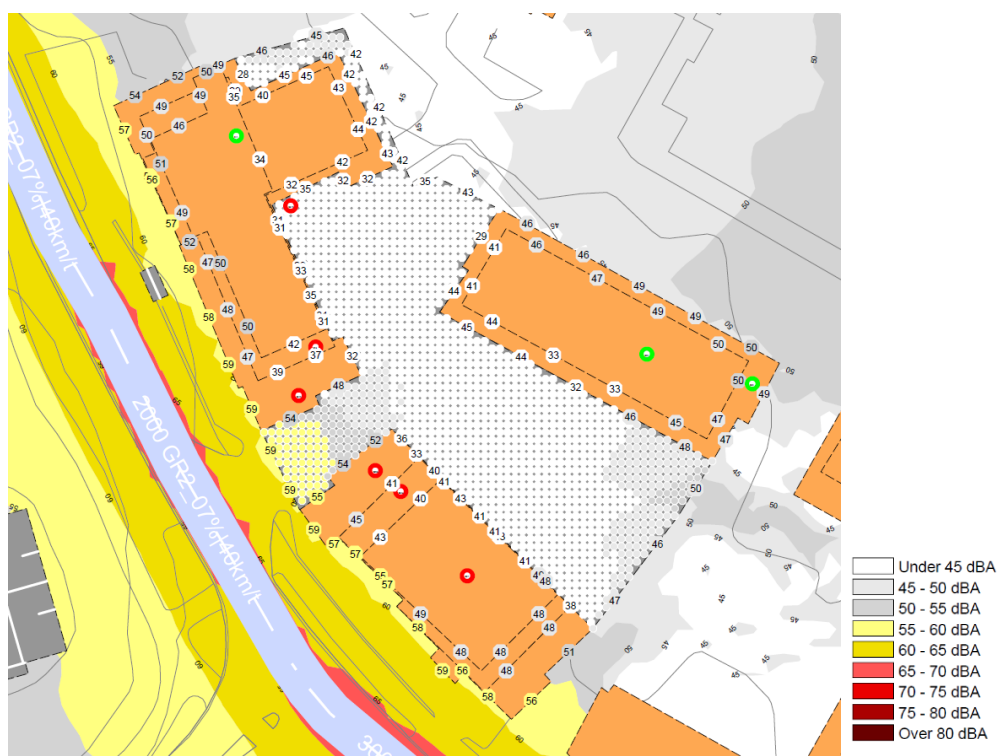
Dagens utføring av kryss i Aurstubben/Aurveien og tiliggende gateløp anses å ha tilfredsstillende vegstandard. Smale veier, forkjørsregulert kryss og flere overgangsfelt og avkjørsler bidrar til at trafikanter må holde lav hastighet gjennom sentrum.

Foreslått utforming sikrer at all ny bebyggelse får trafiksikker tilknytning til gang- og sykkelveinettet, som videre gir trygg adkomst til skoler og andre naturlige målpunkter. I planforslaget reguleres det separat gang- og sykkelvei på den søndre delen frem til overgangsfelt over Aurveien. Nord for overgangsfeltet foreslås det regulert fortau. Regulert kollektivholdeplass foreslås regulert i tråd med dagens situasjon med holdeplass og stopp langs veien. Valgt løsning avviker fra områdereguleringen, men vurderes å sikre sammenhengende forbindelser, være oversiktlig og bedre trafiksikkerheten. Med foreslått utvikling fjernes store og utflytende parkeringsarealer i sentrum. I tillegg fjernes eksisterende avkjøring fra fv. 239 (Aurveien), da kjøreadkomster til garasjekjellere vil være fra Aurstubben. Dette sikrer en trygg og sammenhengende gangforbindelse langs Aurveien og til sentrum, samt en mer oversiktlig trafiksituasjon. Avviket fra områdereguleringen er diskutert med kommunen. Kommunen har gitt tilbakemelding om at det ikke er nødvendig med gang- og sykkelvei på begge sider av fylkesveien, og er positive til foreslått løsning.

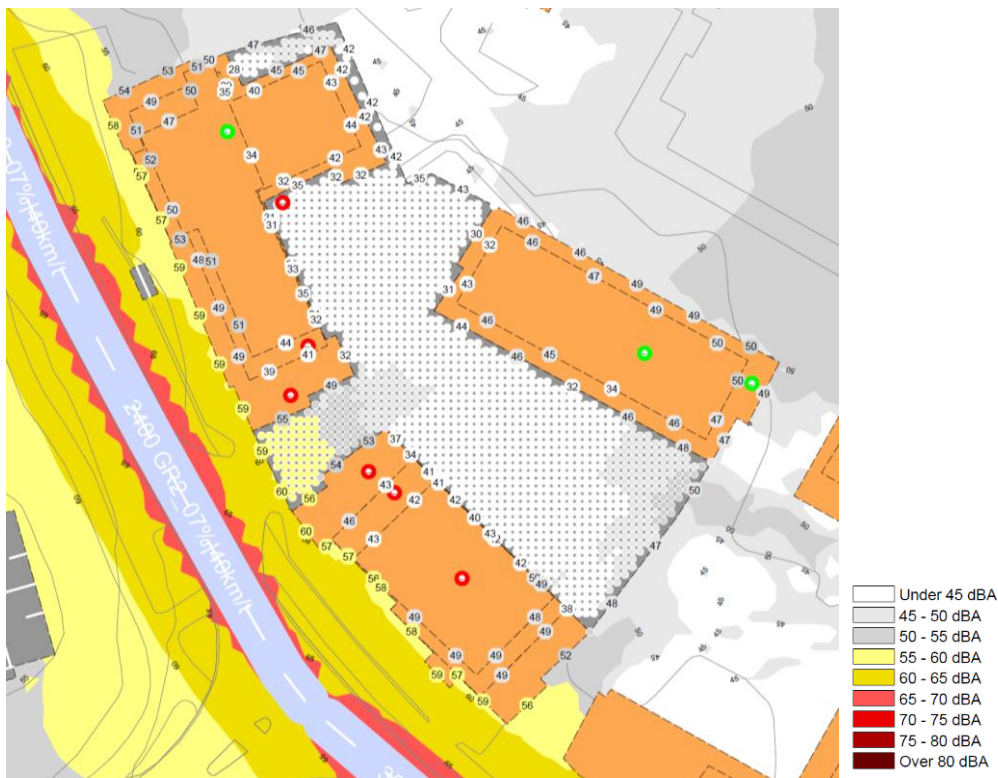
5.6 Støyforhold

Sweco har gjennomført støyanalyse for planlagt utbygging, som medfølger i vedlegg 9. I utarbeidet støyrapport er det lagt til grunn trafikk tall for 2024, samt fremskrevne trafikk tall for 2040. Trafikk data for Aurveien (fv. 1469) er hentet fra Nasjonal vegdatabank. For Aurstubben er det benyttet trafikk tall som lagt til grunn i tidligere trafikkutredning fra detaljregulering av Aurveien 70-74.

Støysonekart viser at bebyggelsen langs Aurveien er støyutsatt over grenseverdiene i retningslinje for støy i arealplanlegging, T1442/2021. Reguleringsbestemmelsene angir at støynivå for boligene uteoppholdsareal skal sikres iht. retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging i T-1442/2021 tabell 2 og teknisk forskrift/NS8175 klasse C.



Beregnet støykart 1,5 meter over terreng for vegtrafikk 2024 (Sweco, 05.07.2025).



Beregnet støykart 1,5 meter over terreng for vegtrafikk 2040 (Sweco, 05.07.2025).

Støynivå på uteoppholdsareal

Utforming av bebyggelsen langs Aurveien medfører at støy fra Aurveien ikke trenger innover planområdet. Støykart viser at nesten alt uteoppholdsareal vil få støynivå under anbefalte grenseverdier (55 dB eller lavere). Kun et mindre uteareal mellom bygg D og E vil ligge i gul støyzone. Reguleringsbestemmelsene sikrer at i tilknytning til åpning mellom bebyggelse mot Aurveien skal det monteres transparent tett rekkverk med påkrevd høyde som avskjerming av støyutsatt del av uteoppholdsareal i gårdsrommet.

I tillegg sikrer bestemmelsene at bebyggelsen skal utformes slik at flest mulig boenheter har tilgang til private uteoppholdsareal på terreng/balkong/takterrasse med støynivå $L_{den} = 55$ dB eller lavere. Takterrasser har støynivå lavere enn $L_{den} 55$ dBA forutsatt at det er tett rekkverk mot Aurveien. Alle boligene skal også ha tilgang til avskjermet felles uteoppholdsareal med nærlekeplass, grøntareal, møteplasser mv. som tilfredsstiller anbefalte grenseverdier for støynivå.

Støynivå på fasader

Som det fremgår av illustrasjonen av beregnet lydnivå på fasader, vil byggene som ligger mot Aurveien være støyutsatt (bygg D og E). Basert på estimerte trafikk tall for 2040, vil bygg D og E få støynivå opptil 60 dB på fasadene mot Aurveien, som tilsvarer gul støyzone. Bygg D vil i tillegg få støyutsatt fasade mot Aurkvartalet, med støynivå opptil 56 dB. Bygg C og resten av fasadene vil ha støynivå under anbefalte grenseverdier (55 dB).



Beregnet lydnivå på fasader ved vegtrafikk for 2040 (Sweco, 05.07.2025).

I reguleringsbestemmelsene er det angitt at bebyggelsen kan oppføres i område med inntil L_{den} 65 dB fra veitrafikkstøy, forutsatt at visse tilleggskrav oppfylles.

- Minst 75% av boenhetene som har fasader med støynivå over anbefalte grenseverdier skal være gjennomgående eller tosidig, og ha en stille side. Minst 50% av oppholdsrommene i hver boenhet, inkludert minst ett soverom, skal vende mot og ha vindu mot stille side eller tilrettelegges med avbøtende skjermingstiltak i fasaden, slik at støynivå utenfor åpningsbart vindu eller balkongdør ikke overskrider anbefalte grenseverdier.
- Det tillates maksimalt 15 stk. boenheter som kun har fasade/vindu mot støyutsatt side, og ingen av disse leilighetene kan utformes som ett-roms. For disse boenhetene skal det tilrettelegges for særskilte støyskjermingstiltak i fasaden og foran vinduer slik at soverom og 50% av oppholdsrom får dempet fasade.
- Lokale skjermingstiltak foran vinduer, støyvinduer og innglassing/forhøyet tett rekkverk på balkong o.l. skal benyttes for å redusere støynivå ved vinduer til oppholdsrom ved støyutsatte fasader mot Aurveien. Oppholdsrom eller boenheter hvor ett eller flere rom kun har vinduer i fasade med støynivå over $L_{den} = 55$ dB skal ha solbeskyttelse, balansert ventilasjon e.l. slik at innnetemperaturen er behagelig uten at vinduer åpnes. Støyutsatte vinduer og vindusdører som skal åpnes for lufting skal avskjerming.

Det legges til grunn at innglasset balkong (med åpningsmulighet) vil fungere som dempet fasade for leiligheter som vender mot Aurveien og ikke har stille side. Innglasset balkong vil gi beboere mulighet til å selv regulere støynivå for utenfor sin leilighet, og selv med åpne glassflater regnes det at støynivået blir redusert med minst 2-3 dB utenfor vindu.

For leiligheter som er inntrukket fra fasade og det etableres tett rekkverk i 1,2 meters høyde (gjelder 5. og 6. etasjer), vil fasader ha støynivå under grenseverdi. Dette anses ikke som dempet fasade siden det i alle tilfeller må etableres rekkverk langs takkant. Disse fasadene vil uansett ha støynivå under 55 dB fordi de ligger høyt og er inntrukket.

Innendørs støynivå anses å være overholdt med standard fasadeelementer forutsatt lydreduksjon ($R_w + C_{tr}$) i vegg og vindu på henholdsvis 37 og 29 dB. Det forutsettes bruk av balansert ventilasjonsanlegg.

5.7 Teknisk infrastruktur

Ledningsnett for vann og avløp og slokkevannkapasitet

Bebyggelsen skal kobles på kommunalt ledningsnett for vann- og avløp som ble oppgradert i forbindelse med utbygging av Aurkvartalet del 1. Det ble lagt nye ledninger, og det ble tatt høyde for videre utbygging av tilliggende tomter.

Redegjørelse for VA og overvannshåndtering og illustrasjon av brannvannsdekning (vedlegg 11A og 11D) viser at brannvannsdekning og slokkevannkapasitet er tilstrekkelig. Det er fire brannkummer tilgjengelig i området, hvorav tre av dem er i Aurstubben og den siste i Senterveien. Det skal være mulig å dekke alle fasader med plassering av brannbiler i veien med 50 meter avstand fra brannkum.

El-forsyning/nettstasjon

Tiltaket vil berøre eksisterende krafttilførsel til eksisterende bebyggelse i Aurveien 60-68. Fordelingsnett langs fv. 1469 vil ikke bli berørt av tiltaket. I forbindelse med planprosessen har Elvia gitt tilbakemelding om at det ved fremtidig utbygging kan være behov for utplassering av ny nettstasjon. Det er tiltenkt at ny bebyggelse i Aurveien 60-68 kan tilkobles eksisterende nettstasjon ved Coop. Det kan hende nettstasjonen må oppgraderes for å ha tilstrekkelig kapasitet ved utbygging.

Det skal undersøkes om det er muligheter for fremføring av fjernvarme til prosjektet. Dersom det er muligheter for fjernvarme, vil bebyggelsen tilrettelegges for tilkobling.

5.8 Klima- og miljøfaglige forhold

Grønn mobilitet

Planområdet har en sentral beliggenhet med gangavstand til kollektivholdeplass, skole, barnehage og det meste av servicefunksjoner. På bakgrunn av dette og leilighetstyper, foreslås det en lavere parkeringsdekning sett ift. områdereguleringen. En lav parkeringsdekning og sentral beliggenhet legger til rette for redusert bilbruk og bærekraftig utvikling. I tillegg er gang- og sykkelveinettet relativt godt utbygd i området, og planen sikrer sammenhengende forbindelser til eksisterende nett.

Overvannshåndtering

Det vises til redegjørelse for overvannshåndtering og overvannsplan, vedlegg 11A og 11B.

Området består av ca. 87% tette flater i form av tak og asfalt, og ca. 13% grøntarealer. Dagens overvannssystem er utvendig og innvendig taknedløp som er tilkoblet dreneringssystem og videre til overvannssystem i Aurstubben. Øvrige harde overflater har eksisterende sluker påkoblet Aurstubben.

Ved utbygging av området stilles det krav til håndtering av overvann på egen grunn basert på prinsippene i kommunal VA-norm. Overflate- og takvann skal søkes behandlet i henhold til prinsippet om lokal overvannshåndtering internt på området. Taknedløp tillates ikke tilknyttet direkte til offentlig overvannsledninger. Dersom overflate- og takvann tilknyttes kommunal overvannsledning, skal det fordrøyes før det slippes inn på kommunalt nett. Det skal legges opp til magasinering og fordrøyning nærmest kilden. Drensvann kan kobles til overvannsnett.

Overflatevann skal søkes utnyttet som en ressurs i området og håndteres lokalt etter følgende 3-trinns- strategi; fange opp og infiltrere mindre nedbør, forsinke og fordrøye større nedbør, og sikre flomveier og avrenning ved ekstremnedbør. Ved søknad om tiltaket skal det redegjøres for valg av løsning for behandling takvann og overflatevann, samt vises areal tiltenkt for fordrøyning. Klimafaktor

på minimum 1,5 skal benyttes ved dimensjonering av overvannsanlegg. For regnskyll med kortere varighet enn 3 timer skal det legges til grunn klimapåslag på minst 40%.

Forutsetninger for overvannshåndteringen:

- Tak på nybygg blir blå/grønt og brukes som fordrøyning/infiltrasjon med kontrollert påslipp.
- Vann fra fortau styres til veigrøft.
- Vann fra gatetun infiltreres i underlag. Mengde som ikke blir infiltrert styres til grønt mot GS.
- Vann som ikke infiltreres i grøntareal over kjeller, ledes til dreneringssystem og videre til overvann i Aurstubben.

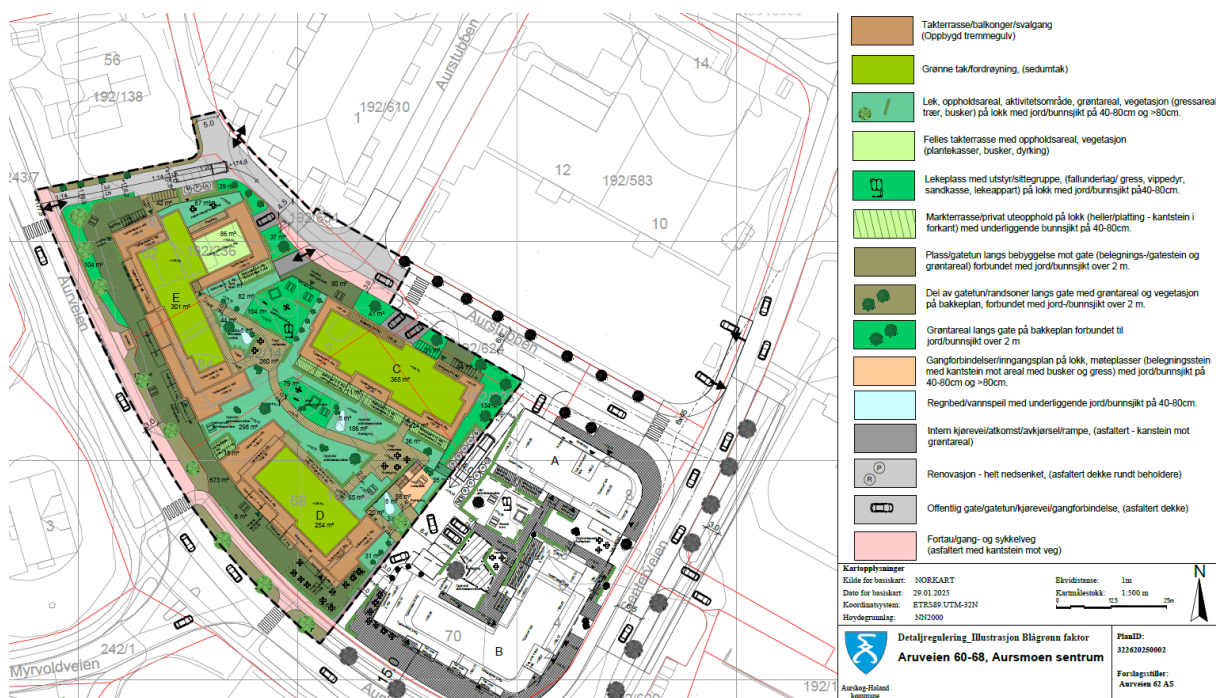
Blågrønn faktor

En stor del av planområdet består i dag av asfalterte flater, lite vegetasjon og få grøntarealer. Foreslått utvikling tilrettelegger for økt andel grøntarealer og mer vegetasjon. Uteoppholdsareal på lokk skal ha tilstrekkelig jorddybde for å kunne anlegge grøntarealer og vegetasjon. Bestemmelsene sikrer at oppholdsareal, lekeplass mv. på lokk skal ha jorddybde på minimum 40 cm, og areal med vegetasjonsdekke og beplantning/trær skal ha jorddybde på minimum 80 cm. Nye bygg kan utformes med grønne tak for å absorbere, holde igjen og rense regnvann.

Ved utbygging innenfor felt BS2 stilles det krav til oppfyllelse av blågrønn faktor (BFG) på minimum 0,5. Ved beregning og vektning av de ulike arealer/overflater innenfor området, skal det benyttes en regnemodell som baserer seg på Oslo kommune sin *Norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor)* eller tilsvarende. Blågrønn faktor på terreng/lokk/tak, delvis forseglede overflater, vertikale grønne flater, vegetasjon mv. kan medregnes i grønn overflatefaktor.

Det er gjort foreløpig beregning av blågrønn faktor, se vedlegg 7C og 7D. Beregningene viser at foreslått utvikling vil kunne ha en blågrønn faktor på 0,56, og ivaretar dermed krav i bestemmelsene. I beregning av BFG er det lagt til grunn jordtykkelse 80 cm og 40-80 cm på lokk, grønne tak, randsoner rundt bebyggelse med direkte tilknytning til jord, interne gangforbindelser med permeable dekker, mindre regnbed/vadi som kan oversvømmes, nyplantning av vegetasjon og trær mv.

Arealer for mindre busker, hekk, beplantning o.l. er ikke gitt en tilleggsverdi, men burde vært medregnet da denne type areal er verdifull for håndtering av overvann. Det er heller ikke lagt inn avrenning fra tette flater, hvor regnvann ledes til blågrønne arealer i gårdsrom og mot gate. Samlet tillegg ville gitt en total BFG på 0,66, men vil være tiltak som kan tas inn ved detaljprosjektering av utomhusanleggene.



Illustrasjon av arealer for beregning av blågrønn faktor. Følger av vedlegg 7D.

Gjenbruk, ombruk og materialvalg

Det er vurdert at eksisterende bebyggelse ikke egner seg til gjenbruk/ombruk. Planområdet utgjør sentrale tomter i Aursmoen sentrum og er regulert til sentrumsutvikling med en høyere utnyttelse. Foreslått utvikling er i samsvar med overordnede føringer om sentrumsutvikling og økt boligutvikling ved fortetting og transformasjon. Tilsvarende gjelder nasjonale og regionale føringer om bærekraftig og arealeffektiv tettstedsutvikling i sentrale områder med god kollektivdekning. Ombruk av materialer ved riving vil bli vurdert iht. gjeldende forskrift.

5.9 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i sentrum med kort gangavstand til varierte service- og handelstilbud, skoler, barnehager, idrettsanlegg, boligområder og bussholdeplass. Nye boliger og næringslokaler i sentrum vil bidra til et mer levende sentrumsmiljø og økt handelstilbud. Det antas at leilighetene er særlig attraktive for seniorer som ønsker å flytte fra en større bolig/enebolig. Tilgjengelige boenheter med heis, nærhet til sentrumsfunksjoner og felles uteoppholdsareal bidrar til at eldre boligkjøpere kan bli boende lengre i egen leilighet.

5.10 Barn og unges interesser

Fremtidig utbygging medfører ikke nedbygging av arealer som er tilrettelagt for eller brukes til lek og opphold for barn og unge. I fremtidig situasjon vil det bli et felles uteoppholdsareal i gårdsrommet mellom bebyggelsen, hvor det kan anlegges oppholdsområder, lekeplasser m.m. Utearealet vil ligge helt avskjermert fra trafikk og støy, og ha trygg adkomst fra boligene.

Tilliggende gangforbindelser og fotgjengerovergang over Aurveien gir sammenhengende og trafiksikker vei til skole, barnehage og idrettsanlegg som ligger i nær gangavstand til planområdet. Dette utgjør attraktive aktivitetsområder og møteplasser for barn og unge, både i helger og etter skoletid.

5.11 Stedsutvikling, estetikk og byggeskikk

Nye boliger i sentrum og lokaler for handels- og servicetilbud med aktive førsteetasjer, vil bidra til å aktivisere området og skape et mer levende sentrumsmiljø. Dagens næringsbebyggelse og utflytende parkeringsareal blir erstattet av moderne bebyggelse, gateløp med utadrettede næringslokaler og nye byrom og møteplasser.

Etablering av leiligheter vil bidra til å komplettere boligsammensetningen rundt Aursmoen, som i dag domineres av eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse. Leiligheter i sentrum vil være attraktive for flere beboergrupper, deriblant eldre som ønsker å flytte fra enebolig til mindre boliger med mindre vedlikeholdsansvar. Eventuelle eneboliger som frigjøres i området, vil være attraktive for barnefamilier. Ved økt befolkningsvekst i Aursmoen sentrum vil det på sikt bidra til å øke grunnlaget for utvidelse av handels- og servicetilbudet i nærområdet, flere lokale arbeidsplasser samt utvidet kollektivtilbud.

Ved utvikling av området vil det bli lagt vekt på god arkitektonisk utforming, kvalitet og varierende materialbruk når det gjelder bebyggelse, uteoppholdsareal og gatemiljø. Bebyggelsen vil sammen med Aurskvarvtalet, bidra til et helhetlig preg og fremstå som et samlet kvartal.

5.12 Universell utforming

Utbyggingen vil ivareta krav til prinsipper om universell utforming og tilgjengelige boenheter, og alle leilighetene vil ha tilgang til heis fra inngangsparti og garasjeanlegg. Det er stilt krav om at minimum 5% av parkeringsplassene skal utformes som HC-plasser.

Ved utforming av felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal det vektlegges brukbarhet for alle. Gangforbindelser skal anlegges med stigningsforhold som ikke overstiger 1:15. Dersom det ikke er gjennomførbart, kan mindre partier tillates med stigning 1:10.

5.13 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utført en ROS-analyse som del av planarbeidet, som følger av vedlegg 8. Analysen er basert på DSB sin veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» (DSB, 2017), og etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. plan- og bygningsloven §4-3).

Samlet oversikt over mulige uønskede hendelser (fareidentifikasjon) fremgår av kapittel 4 i ROS-analysen. Planområdet og utbyggingsformålet for Aurveien 60-68 fremstår generelt, med de vurderinger og utredninger som er beskrevet og forutsatt fulgt, som et område med begrenset risiko og sårbarhet for uønskede hendelser. På bakgrunn av en overordnet fareidentifikasjon er følgende hendelser vurdert som relevante for en nærmere risiko- og sårbarhetsvurdering for planområdet:

- Kvikkleireskred
- Støy fra trafikk

Samlet risikomatrise

I tabellene under er hendelsene som er vurdert i risiko- og sårbarhetsvurderingen sammenstilt i en risikomatrise. Ingen av hendelsene ligger i det røde området i matrisen, som tilsier uakseptabel risiko hvor risikoreduserende tiltak er nødvendig. Hendelsene befinner seg i gult område, med akseptabel risiko, hvor risiko- og sårbarhetsreduserende for å begrense konsekvenser ift. uønskete hendelser anses redegjort for i utførte utredninger og ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR LIV OG HELSE				Kommentar
		Lav	Middels	Store	
	Høy	2 (støy fra trafikk)			Tiltak for å redusere støyforhold for boligene og bedre bokvalitetene er innarbeidet i bestemmelsene.
	Middels				
	Lav			1 (kvikkleireskred)	Utførte undersøkelser har vurdert at området har tilfredsstillende områdestabilitet.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR STABILITET				Kommentar
		Lav	Middels	Store	
	Høy				Risikovurderinger av stabilitet er ikke relevant ift. trafikkstøy (2)
	Middels				
	Lav			1 (kvikkleireskred)	

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR MATERIELE VERDIER				Kommentar
		Lav	Middels	Store	
	Høy	2 (støy fra trafikk)			
	Middels				
	Lav			1 (kvikkleireskred)	

Konklusjon

Gjennom risiko- og sårbarhetsvurderingen i ROS-analysen kap. 5, er det ingen hendelser/forhold knyttet til planområdet eller tiltaket som anses å ha uakseptabel høy risiko.

Selv om området og fasader mot Aurveien vil være støyutsatt, vil de fleste boligene vil være gjennomgående og ha en stille side (min 75%). Det vil maksimalt være enkelte boliger mot Aurveien som ikke får en stille side. For å sikre at alle boligene får tilfredsstillende støynivå er det i reguleringsbestemmelsene stilt krav til avbøtende tiltak, herunder støyvinduer, innglasset balkong, solavskjerming og balansert ventilasjon. Innglasset balkong vil sikre tilfredsstillende støynivå på privat uteoppholdsareal samt bidra til avskjerming av bakenforliggende oppholdsrom, og bidra til å begrense konsekvenser knyttet til trafikkstøy ift. boligene og bomiljøet. For ytterligere redegjørelse knyttet til støyforhold og avbøtende tiltak for å redusere helsemessige konsekvenser ved trafikkstøy, vises det til kommentar i tabell 9 samt støyrapport utarbeidet av Sweco AS.

Kommunen har i oppstartsmøtet angitt at planområdet ligger utenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, og således er «friskmeldt» fra risiko for kvikkleireskred etter NVE sin kvikkleireveileder fra 2019. Utførte geotekniske undersøkelser i forbindelse med planarbeidet har ikke påvist kvikkleire eller sprøbrudd-materiale i området, og det konkluderes med at områdestabiliteten er tilfredsstillende for ønsket utvikling/utbygging av området. Med fundamentering med peler til fjell, og med begrenset dybde for utgraving av kjeller, vil risiko for uønskede hendelser være liten.

Planområdets sannsynlighet og sårbarhet overfor uønskede hendelser/farer vurderes ellers som begrenset for de fleste andre forhold, gitt at planlagte løsninger følger tekniske krav i lover og forskrifter samt at krav i reguleringsbestemmelser og angitte risikoreduserende tiltak/undersøkelser legges til grunn ved videre utvikling av området, prosjektering og gjennomføring av tiltaket.

5.14 Juridiske forhold

Planforslaget medfører ingen juridiske konsekvenser ut over det som fremgår av planforslaget med tilhørende bestemmelser. Utbygging vil kunne gjennomføres uten at det må foretas særskilte tiltak utenfor planområdet.

5.15 Gjennomføring

Forslagsstiller har en målsetting om å komme i gang med første byggetrinn så fort som mulig etter vedtatt reguleringsplan.

5.16 Interesse motsetninger

Planforslaget anses i begrenset grad å skape interesse motsetninger. Merknader fra tiliggende naboer er i hovedsak knyttet til bekymringer om redusert solforhold og utsikt på grunn av økt bygningsvolum og høyde på foreslått bebyggelse. Med tiliggende gater og gangforbindelser vil det bli god avstand mellom eksisterende og planlagt bebyggelse. Ved utbygging av sentrumsområder vil det være vanskelig å unngå at tiltaket medfører konsekvenser for omkringliggende bebyggelse. I hovedsak vil bebyggelsen rett nord og nordøst for planområdet bli berørt.

6 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Utarbeidet detaljreguleringsplan for Aurveien 60-68 tilrettelegger for oppføring av leilighets- og sentrumsbebyggelse, som anses å i hovedsak være i samsvar med overordnede planer og føringer om sentrumsutvikling og økt boligutvikling ved fortetting og transformasjon i Aursmoen sentrum.

Som grunnlag for planforslaget er det gjennomført et detaljert skisseprosjekt mht. utforming av sentrumsbebyggelse med boliger og næringslokaler, samt mindre justeringer av samferdselsformål ift. områdereguleringen. Det foreslås lagt til rette for oppføring av tre leilighetsbygg over en sammenhengende førsteetasje bestående av nærings- og parkeringsarealer. Leilighetsbyggene danner en kvartalsstruktur med et avskjermet uteoppholdsareal i gårdsrommet, tilrettelagt for lek, aktivitet og opphold. Plassering av bebyggelsen mot tilliggende gater med direkte inngang til næringslokaler på gatenivå, er i samsvar med føringer i områderegulering for Aursmoen, og bidrar til å skape en urban situasjon og tydelig gatestruktur.

Foreslått utvikling avviker fra områderegulering for Aursmoen sentrum på noen områder. I områdereguleringene åpnes det for bebyggelse i 4 etasjer, hvor enkeltbygg/deler av bygg kan oppføres i inntil 5 etasjer dersom det ikke medfører vesentlige konsekvenser for omgivelsene. Foreslått utvikling åpner for maksimalt 6 etasjer for deler av bygningsmassen. Bestemmelser og regulerte høyder sikrer inntrukne øvre etasjer og nedtrapping av bebyggelsen. Ved detaljregulering av Aurveien 70-74 ble det også åpnet for avvik fra områdereguleringen og bebyggelsen ble regulert til maksimalt 6 etasjer. Tillatt grad av utnyttning for Aurveien 60-68 reguleres til %BYA = 70 %, i likhet med detaljregulering for Aurveien 70-74.

Generelt er føringer og planforutsetninger i detaljregulering for Aurveien 70-74, når det gjelder bl.a. utnyttelse, parkeringsdekning, byggehøyder/etasjer, utomhusareal på lokk, krav til lekeplasser, blågrønn faktor mv., forutsatt lagt til grunn ved videre utvikling og detaljregulering av Aurveien 60-68, som resterende del av kvartalet (felt S6). Det vurderes at foreslått bebyggelse i Aurveien 60-68, bygger videre på og danner et helhetlig kvartal med Aurveien 70-74. Eiendommene som ligger nord for planområdet langs Aurveien, er også regulert til sentrumsformål i områdereguleringsplanen, og kan dermed i fremtiden utvikles med høyere utnyttelse enn dagens situasjon.

Ved utforming av Aurveien 60-68 har det vært en målsetning å skape et bomiljø med gode bokvaliteter, både i selve boligene og på uteoppholdsarealer, samtidig som en ivaretar krav til arealeffektiv utnyttelse i samsvar med overordnede føringer. Med foreslått utforming skapes det avskjermede felles utearealer, samtidig som kvartalet henvender seg mot omgivelsene og gir gode lys- og solforhold for boligene og private balkonger/terrasser. Med utgangspunkt i foreløpige leilighetsplaner vil det kunne innpasses 106 nye sentrumsleiligheter, i varierende størrelser fra 46-152 m² BRA. De fleste boligene vil bli gjennomgående med romslige balkonger/terrasser orientert mot sørvest. På gateplan mot Aurveien foreslås næringslokaler i varierende størrelser som kan benyttes til bl.a. service, bevertning, forretning og kontor. Nye sentrumsboliger og næringslokaler med inngang og aktive fasader langs Aurveien, vil bidra til å skape liv i sentrum, også i helger og om ettermiddag og kveldstid.

Med utgangspunkt i nasjonale mål om redusert bilbruk og bærekraftig utvikling, samt områdets sentrale beliggenhet med kort gangavstand til kollektivtilbud, handels- og servicefunksjoner, skoler, barnehager og idrettsplass, foreslås en noe lavere parkeringsdekning enn angitt i områdereguleringen for Aursmoen sentrum. I oppstartsmøtet for detaljregulering av Aurveien 60-68 ga kommunen tilbakemelding om at det kan åpnes for tilsvarende parkeringsdekning som for Aurveien 70-74. Det foreslås derfor en parkeringsdekning på maksimalt 1,2 p-plass per bolig, samtidig som parkeringskravet er differensiert i forhold til størrelse på leilighetene. Foreslått parkeringsdekning

anses som tilstrekkelig, da det er gangavstand til det meste og det antakelig vil være beboere som ikke har bil. Alle parkeringsplasser etableres i garasjeanlegg i underetasjer og 1. etasje, slik at det sikres bilfrie uteoppholdsarealer. Tilretteleggelse for lavere parkeringsdekning i nye boligprosjekter i sentrum, er i samsvar med overordnede føringer for etablering av boliger nært kollektivtilbud og sentrumsfunksjoner, samt redusering av privat bilbruk.

Med beliggenhet i sentrum langs fv. 1469 som genererer trafikkstøy, er det følgelig vanskelig å unngå at enkelte leiligheter blir støyutsatt og ikke får en stille side. For å sikre avskjermet uteoppholdsareal samt at flest mulig leiligheter får en stille side, anses foreslått utforming av kvartalsbebyggelsen som en god løsning. Bestemmelsene sikrer at minst 75% av boenhetene som har fasader med støynivå over anbefalte grenseverdier skal være gjennomgående eller tosidig og ha en stille side. Maksimalt 15 boenheter kan kun ha fasade/vindu mot støyutsatt side, og ingen av disse kan være ett-roms. For å sikre at alle boligene får tilfredsstillende støynivå og akseptable bokvaliteter er det i bestemmelsene stilt krav til avbøtende tiltak, herunder støyvinduer, innglasset balkong, solavskjerming og balansert ventilasjon.

Som del av detaljreguleringen er det i samråd med kommunen foreslått noen justeringer av tilliggende gatestruktur og gang- og sykkelforbindelser ift. gjeldende områderegulering. Langs Aurveien er det i områdereguleringen regulert separat gang- og sykkelvei på begge sider av veien. I planforslaget foreslås det at søndre del frem til overgangsfelt over Aurveien, videreføres som gang- og sykkelvei med tilhørende «annen veggrunn» mot kjørebanelen, mens på strekningen nord for overgangsfeltet foreslås gang- og sykkelveien omregulert til fortau. Regulert kollektivholdeplass foreslås også omregulert som holdeplass og stopp langs vei, i tråd med dagens situasjon. Dette avviket er diskutert med kommunen, der tilbakemelding har vært at det ikke anses som nødvendig med tosidig gang- og sykkelvei langs Aurveien. Det vurderes at gang- og sykkelforbindelsene vil oppleves som oversiktlige og sammenhengende og vil ikke skape usikkerhet i trafikkbildet, men bygge videre på dagens situasjon. Valgt løsning vil i tillegg redusere avkjørsler fra Aurveien og på denne måten bedre trafiksikkerheten.

Nord på planområdet er det i områdereguleringen regulert gang- og sykkelveg som en forbindelse mellom Aurveien og Aurstubben. Gang- og sykkelveien foreslås omregulert til gatetun. I detaljreguleringen for Aurveien 70-74 er Aurstubben regulert til gatetun, og dette foreslås forlenget videre nordover langs planområdet. Gatetunet vil tilrettelegges for tilkomst til nordre del av feltet og snumulighet og kjørevei for renovasjonsbil med tilstrekkelige bredder. Gatetunet sikrer også kjøreadkomst til tomt 192/610 og videre nord ved en eventuell utvikling av tilliggende sentrumsområde.

7 PLAN- OG MEDVIRKNINGSPROSESS

04.02.2025	Planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte innsendt til kommunen
19.03.2025	Behandling av planinitiativet i formannskapet
07.04.2025	Oppstartsmøte med kommunen avholdt
24.04.2025 - 27.05.2025	Varsling om oppstart av detaljregulering
20.06.2025	Det ble mottatt 10 uttalelser/innspill til varslingen
27.08.2025	Godkjennelse fra ROAF angående renovasjonsløsning

Planarbeidet er gjennomført i nær dialog med forvaltningsavdelingen og kommunalteknisk avdeling i Aurskog-Høland kommune. I tillegg til innkomne uttalelser er forhold rundt renovasjonsløsning avklart med ROAF i planprosessen. Tilbakemeldinger fra kommunen, innkomne uttalelser ved oppstart og overordnede føringer anses langt på vei ivarettatt i utarbeidet planforslag.

8 VEDLEGG

Vedlegg 1A:	Plankart Aurveien 60-68_Nivå 2, 1:500 (A2), med gjeldende regulering (15.09.2025)
Vedlegg 1B:	Plankart Aurveien 60-68_Nivå 2, 1:500 (A2) (15.09.2025)
Vedlegg 2A:	Plankart Aurveien 60-68_Nivå 1, 1:500 (A2), med gjeldende regulering (16.09.2025)
Vedlegg 2B:	Plankart Aurveien 60-68_Nivå 1, 1:500 (A2) (16.09.2025)
Vedlegg 3:	Reguleringsbestemmelser Aurveien 60-68 (16.09.2025)
Vedlegg 4A:	Illustrasjons-/utomhusplan Aurveien 60-68 (A2) 1:500 (22.08.2025)
Vedlegg 4B:	Illustrasjonsplan Aurveien 60-68 og Aurkvartalet (A2) 1:500 (22.08.2025)
Vedlegg 4C:	Illustrasjon detaljregulering, fotavtrykk bebyggelse (A2) 1:500 (22.08.2025)
Vedlegg 5A:	Illustrasjoner Fugleperspektiver av skisseprosjekt (11.08.2025)
Vedlegg 5B:	Illustrasjoner Gateperspektiver av skisseprosjekt (11.08.2025)
Vedlegg 5C:	Illustrasjoner_snitt A-A, B-B og C-C (11.08.2025)
Vedlegg 5D:	Illustrasjoner_soldiagram (11.08.2025)
Vedlegg 6A:	Oversikt leilighets sammensetning, parkeringsdekning (11.07.2025)
Vedlegg 6B:	Illustrasjoner Samleplaner og arealoppsummering (11.08.2025)
Vedlegg 6C:	Illustrasjoner Planer 1-6 etg + p-kjeller, bygg C-E (11.08.2025)
Vedlegg 7A:	Illustrasjonsplan beregning av MUA (22.08.2025)
Vedlegg 7B:	Beregning_ uteoppholdsareal_MUA (22.08.2025)
Vedlegg 7C:	Beregning av blågrønn faktor_BGF (22.08.2025)
Vedlegg 7D:	Illustrasjon_arealer blågrønn faktor (A2) 1:500 (22.08.2025)
Vedlegg 7E:	Notat_renovasjonsløsning- dimensjonering avfall (22.08.2025)
Vedlegg 7F:	Renovasjonsløsning - kjøremønster (A2) 1:500 (22.08.2025)
Vedlegg 8:	ROS-analyse, detaljregulering Aurveien 60-68 (27.08.2025)
Vedlegg 9:	Støyutredning til detaljregulering Aurveien 60-68_Sweco AS (28.07.2025)
Vedlegg 10:	Geoteknisk rapport, Løvlien Georåd AS (25.01.2025)
Vedlegg 11A:	Redegjørelse VA og overvannshåndtering _Svendsen & Co (12.08.2025)
Vedlegg 11B:	H01_VA-anlegg - stikkledninger_Svendsen&Co AS (05.08.2025)
Vedlegg 11C:	H03_Situasjonsplan - overvannshåndtering_Svendsen&Co AS (05.08.2025)

Vedlegg 11D: H02_Situasjonsplan brannvannsdekning_oppstilling (05.08.2025)

Vedlegg 12: Sammendrag og kommentar til uttalelser ved oppstart (27.08.2025)

Vedlegg 13: Uttalelser ved varsel om oppstart av planarbeidet (27.08.2025)

Andre vedlegg i saken (for Aurskog-Høland kommune)

Vedlegg A: Annonse Indre Akershus Blad 29. april 2025

Vedlegg B: Varslingsdokument ved varsel om oppstart, 29.04.2025

Vedlegg C: Planvarsel_naboer via Altinn-Norkart, 29.04.2025

Vedlegg D: Kvittering varsel naboer_oppstart planarbeid_Altinn-Norkart, 29.05.2025

Vedlegg E: Adresseliste høringsinstanser fra AHK, varsel om oppstart

Vedlegg F: Naboliste Aurveien 60-68 fra AHK, varsel om oppstart

Vedlegg G: Kartoversikt varsling naboer

Vedlegg H: Referat fra oppstartsmøtet, detaljregulering Aurveien 60-68, 07.04.2025

Vedlegg I: Planinitiativ, detaljregulering Aurveien 60-68, 30.01.2025

Vedlegg I-2: Vedlegg 1-3 til planinitiativ Aurveien 60-68, 30.01.2025

Vedlegg J-1: Plankart Aurveien 60-68_Nivå 2_Sosi-format, (15.09.2025)

Vedlegg J-2: Plankart Aurveien 60-68_Nivå 1_Sosi-format, (16.09.2025)