

Til naboer, grunneiere og høringsinstanser

Vår ref.: 2023029_1

Deres ref.:

Oslo, 24.04.2025

VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING OG FORHANDLING OM UTBYGGINGSAVTALE FOR AURVEIEN 60-68, AURSMOEN SENTRUM, AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det på vegne av Aurveien 62 AS om oppstart av detaljregulering for Aursmoen 60-68 og forhandling om utbyggingsavtale. Planområdet ligger sentralt i Aursmoen sentrum og omfatter eksisterende bebygde eiendommer i Aurveien 60-68, samt tilliggende del av trafikkareal, herunder gangforbindelse og bussholdeplass langs Aurveien og Aurstubben.

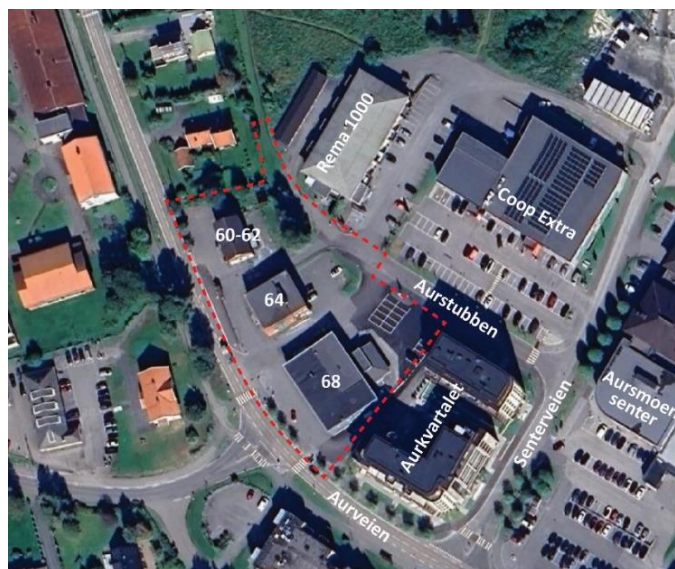
Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 7. april 2025, mens innsendt planinitiativ ble behandlet av Formannskapet 19.03.2025, sak 35/25, 19.03.2025. Formannskapet ga sin tilslutning til oppstart av planarbeidet, med forutsetning om at planarbeidet inkluderer krav om å legge til rette for et attraktivt og levende uteareal langs næringslokalene mot Aurveien og nordøst for bebyggelsen mot Aurstubben. Det skal settes av tilstrekkelig areal, og uteareal må utformes på en måte som gjør det egnet som en god møteplass for både beboere, næringsdrivere og besøkende. Nødvendige fasiliteter som benker, plantekasser og andre elementer som fremmer trivsel og sosial interaksjon skal benyttes. Forhold/premisser som må avklares/ivaretas i det videre planarbeid fremgår av vedlagt referat fra oppstartsmøtet.

1. Planområdet/avgrensning

Planområdet utgjør totalt ca. 6,75 daa, og omfatter Aurveien 60-68 og tilliggende del av fv. 239 og Aurstubben.

Følgende eiendommer omfattes/berøres av planområdet; 192/236, 192/144, 192/145 og 192/623, samt deler av 192/654, 192/610, 192/624, 192/138, 7/0 og 6/0.

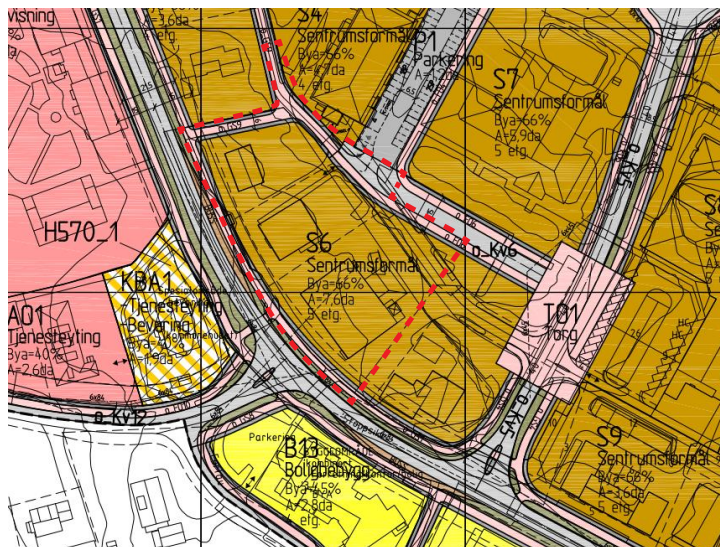
Foreslått planavgrensning fremgår av vedlegg 1. Avgrensningen er i hovedsak i samsvar med eiendomsgrenser og avsatte formålsgrenser i gjeldende områdeplan for Aursmoen. Planområdet avgrenses av fv. 239 (Aurveien) i vest, Aurstubben og næringstomt med Rema 1000 (192/610) i nordøst, boligstomt i nord (192/138), og den nylige oppførte bolig- og næringsbebyggelsen i Aukvartalet i sørøst (192/153).



Oversiktsbilde som viser avgrensningen og planområdets beliggenhet i Aursmoen sentrum.

2. Planstatus for området

Planområdet omfattes av gjeldende områderegulering for Aursmoen sentrum, vedtatt 17.03.2014, herunder vestre del av felt S6 regulert til bebyggelse og anlegg for sentrumsformål. Tilliggende samferdselsanlegg langs del av kjørevei Kv1 (Aurveien) og Kv6 (Aurstubben) er også inkludert i planområdet, inkl. gang- og sykkelvei, fortau, kollektivholdeplass og annen veggrunn.



Utsnitt av områderegulering for Aursmoen sentrum med planområdet angitt.

Innenfor felt S6 åpnes det for etablering av bebyggelse for forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, bevertning og hotell/overnatting. Byggegrense mot fv. 239 er 15 m, og 2 m fra formålsgrænse langs Kv6. Regulert grad av utnyttning for felt S6 er %BYA = 66%, og bebyggelse tillates oppført i inntil 5 etasjer.

Krav til 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.

Kommunen har åpnet for avvik fra områdereguleringsplanen, herunder en lavere parkeringsdekning på 1,2 parkeringsplasser per boenhet. I planinitiativet foreslås det bebyggelse i 4 til 6 etasjer, som overskrider gjeldende regulering som tillater inntil 5 etasjer. Ved behandling av planinitiativet i formannskapet, ble det avklart at man kan gå videre med en noe høyere byggehøyde enn hva som er fastsatt. Tilpasning til bebyggelse i nord er ønskelig, men kan tones noe ned ettersom områdereguleringsplanen legger opp til tilsvarende fortetting også videre nordover.

3. Eksisterende forhold

Innenfor planområdet er det tre bygninger som benyttes til forretnings- og kontorlokaler. I Aurveien 68 (192/145) ligger Fagmøbler, i Aurveien 64 (192/144) ligger et regnskapskontor og i Aurveien 60-62 ligger et kombinert bolig- og næringsbygg som for tiden står tomt. Alle de tre bygningene er eldre bygg oppført i to etasjer. Bebyggelsen har ingen særskilte bevaringsinteresser, og er forutsatt revet som ledd i utvikling av planområdet. Tomtene består ellers hovedsakelig av asfalterte flater med kjøreareal og parkeringsplasser. Tomtene har kjøreadkomst både fra Aurstubben i nord og Aurveien (fv. 239) i vest.

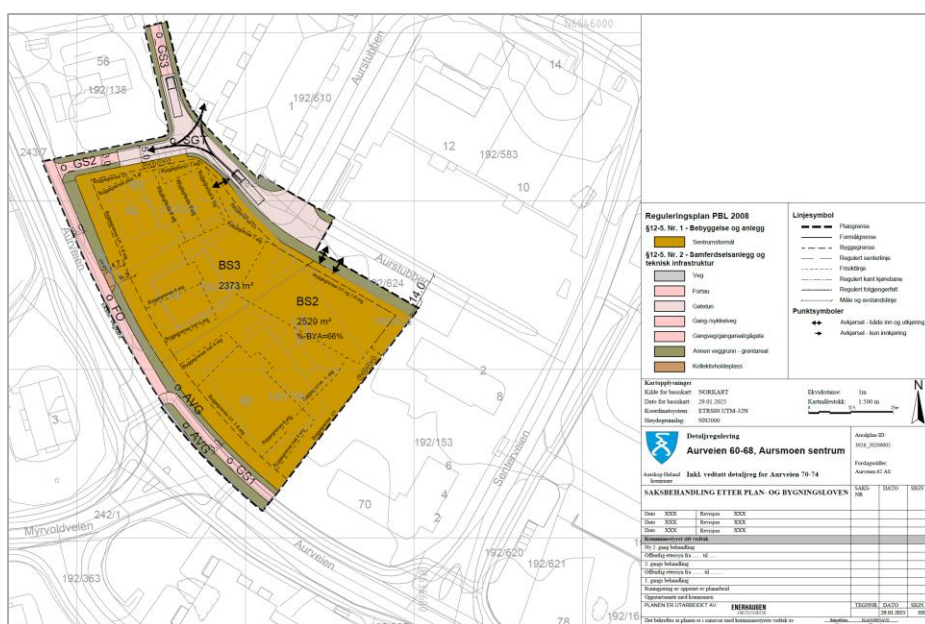


Bebyggelse i Aurveien 60-68 sett fra Aurveien



4. Formålet med planarbeidet

Sett i forhold til overordnede føringer og krav om arealeffektiv utnyttelse av sentrale tomter, foreslås området transformert for oppføring av leilighetsbygg i inntil 6 etasjer, med en grad av utnyttning tilsvarende %BYA = 50%. Som grunnlag for forestående planarbeid er det utarbeidet en mulighetsstudie som viser en bebyggelsesstruktur som sammen med Aurkvartalet vil danne en helhetlig kvartalsstruktur i samsvar med føringer og intensjoner i områdeplan for Aursmoen sentrum. Mulighetsstudiet har dannet grunnlag for utarbeidet overordnet planskisse.



5. Mulighetsstudie for bolig- og sentrumsutvikling i Aurveien 60-68

TRONDHEIMSVEIEN 100 • 0565 OSLO • ORG.NR. 937 009 984 • TLF. 22 80 63 70 • ENERHAUGEN.COM

førsteetasje hvor det foreslås næringslokaler, parkering og boder. Næringslokalene vil henvende seg mot Aurveien og Aurstubben med åpne fasader. Under førsteetasjen foreslås parkeringskjeller for beboere. I tråd med gjeldende områderegulering foreslås all parkering for beboere og besøkende under terreng/bebyggelse med innkjøring fra Aurstubben. På lokk over næringslokalene og parkeringsanlegg, dannes et indre gårdsrom som vil være skjermede uteoppholdsarealer for beboerne. Foreløpige skisser viser totalt 104 leiligheter i varierende størrelser.

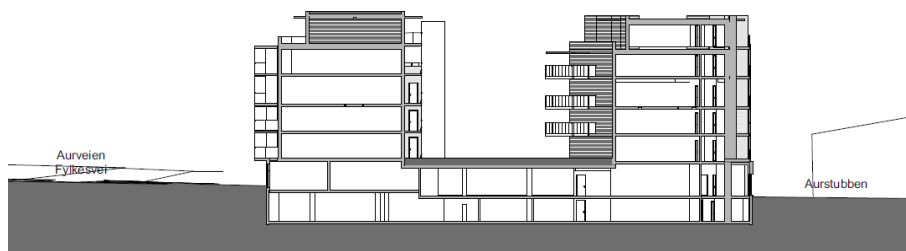


Perspektiv fra sørvest viser foreslått bebyggelse langs Aurveien inkludert Aurkvartalet (til høyre) som til sammen danner et helhetlig kvartal.



Perspektiv fra nordøst viser bebyggelsen langs Aurstubben. Fargevalg og utforming av bebyggelsen vil drøftes i videre planprosess.

Høyder: Bebyggelsen foreslås i 4-6 etasjer over terreng, hvor øvre etasjer ligger tilbaketrukket, hovedsakelig i sør og på gavlsidene av bebyggelsen. Inntrukket areal benyttes til takterrasser og svalganger.



Tverrsnitt gjennom bygg C og D i midtre del av kvartalet.

Uteoppholdsareal: Tilgjengelig uteoppholdsareal på lokk mellom bebyggelsen utgjør ca. 1 330 m². I tillegg vil alle boligene ha balkonger/takterrasser, som samlet utgjør ca. 730 m². Totalt uteoppholdsareal i gårdsrom og på terrasse/balkong utgjør ca. 20,36 m² per bolig, og ligger innenfor krav i gjeldende regulering (20 m² per bolig). Krav til nærlekeplass/oppholdsareal på 300 m² vil ivaretas i tilknytning til avskjermet gårdsrom, og inngår i MUA-krav pr bolig.

Leiligheter: Med skissert utforming av bebyggelse og etasjeplaner vil det kunne innpasses 104 leiligheter med varierende størrelser. De fleste leilighetene vil bli 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.

Næringslokaler: I førsteetasje er det skissert tre næringslokaler. Ett større gjennomgående lokale på ca. 1 100 m² og to mindre lokaler på 112 og 133 m². Lokalene vil henvende seg mot Aurveien samt Aurstubben med åpne fasader, og vil bidra til å aktivisere tiliggende gateplan samt skape nye møteplasser i sentrum.



Foreløpige etasjeplan for 2. etasje med leiligheter og uteoppholdsareal. Aurkvartalet vises svakt (bygg A og B).

Parkering: All parkering er forutsatt innpasset i parkeringskjeller under bebyggelse og gårdsrom med innkjøring fra Aurstubben via nedkjøringsrampe. I nordre del av førsteetasjen er det i tillegg noe næringsparkering (9 stk) med egen innkjøring. Beboerparkering vil skje i 1. etasje i bakkant av næringslokaler i 1. etg og i underetasje. Sett i forhold til områdets sentrale beliggenhet er det avklart med kommunen ved oppstart at parkeringskravet for boligene kan differensieres ift. boligtyper og reduseres til maksimalt 1,2 per bolig, slik det også ble gjort for Aurveien 70-74. Sykkelparkering er i hovedsak tenkt i 1. etasje i tilknytning til inngangspartiene til leilighetsbyggene.

Gatestruktur: Det foreslås noen justeringer av tiliggende gatestruktur og gangforbindelser i forhold til gjeldende områderegulering. Langs Aurveien foreslås det gang- og sykkelvei frem til fotovergang, som er i tråd med områdeplanen, mens nord for overgangsfeltet foreslås det regulert fortau med kantstein mot dagens veikant. Regulert kollektivholdeplass foreslås regulert i tråd med dagens situasjon med holdeplass og stopp langs vei. Dette avviker fra områdereguleringsplanen, og er drøftet med kommunen som er enig i skissert løsning

Nord i planområdet foreslås deler av gang- og sykkelveien omregulert til gatetun/felles atkomst. Gatetunet som er sikret i detaljregulering for Aurveien 70-74, foreslås forlenget nordover og utformet slik at det tilrettelegges for tilkomst til nordre del av feltet samt snumulighet for renovasjonsbil og uttrykning. Skissert løsning sikrer også kjøreadkomst til nabotomt 192/610 og videre nord ved en eventuell utvikling av tiliggende sentrumsområde.

Ved politisk behandling av planinitiativet er det som tidligere nevnt stilt krav til utforming av uteareal mot Aurveien og Aurstubben, som skaper brukervennlig gateplan med møteplasser for både beboere, næringsdrivende og besøkende.

6. Vurdering av krav til 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.

7. Videre planprosess

Videre planarbeid vil bli gjennomført i nær dialog med planavdelingen og andre etater Aurskog-Høland kommune. Nærmere opplysninger om planarbeidet kan fås ved henvendelse til Enerhaugen Arkitektkontor AS v/ Rune Slaastad eller Hanna Hilmo.

Varsel om oppstart av reguleringsarbeidet blir kunngjort i Indre Akershus Blad 29. april (vedlegg 3). Varslingsdokumentene inkl. referat fra oppstartsmøte og innsendt planinitiativ vil i varslingsperioden være tilgjengelige på kommunes hjemmeside.

Innspill/merknader til saken rettes til Enerhaugen Arkitektkontor AS, Trondheimsveien 100, 0565 Oslo, ved Rune Slaastad eller post@enerhaugen.com innen 27. mai 2025.

Kopi sendes til Aurskog-Høland kommune, Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen, eller postmottak@ahk.kommune.no.

Innspill/merknader til saken merkes «Detaljregulering Aurveien 60-68».

Det oppfordres til konkrete innspill allerede nå ved varsel om oppstart, slik at de kan søkes ivare tatt i videre planarbeid.

Med vennlig hilsen

Enerhaugen Arkitektkontor AS

Rune Slaastad

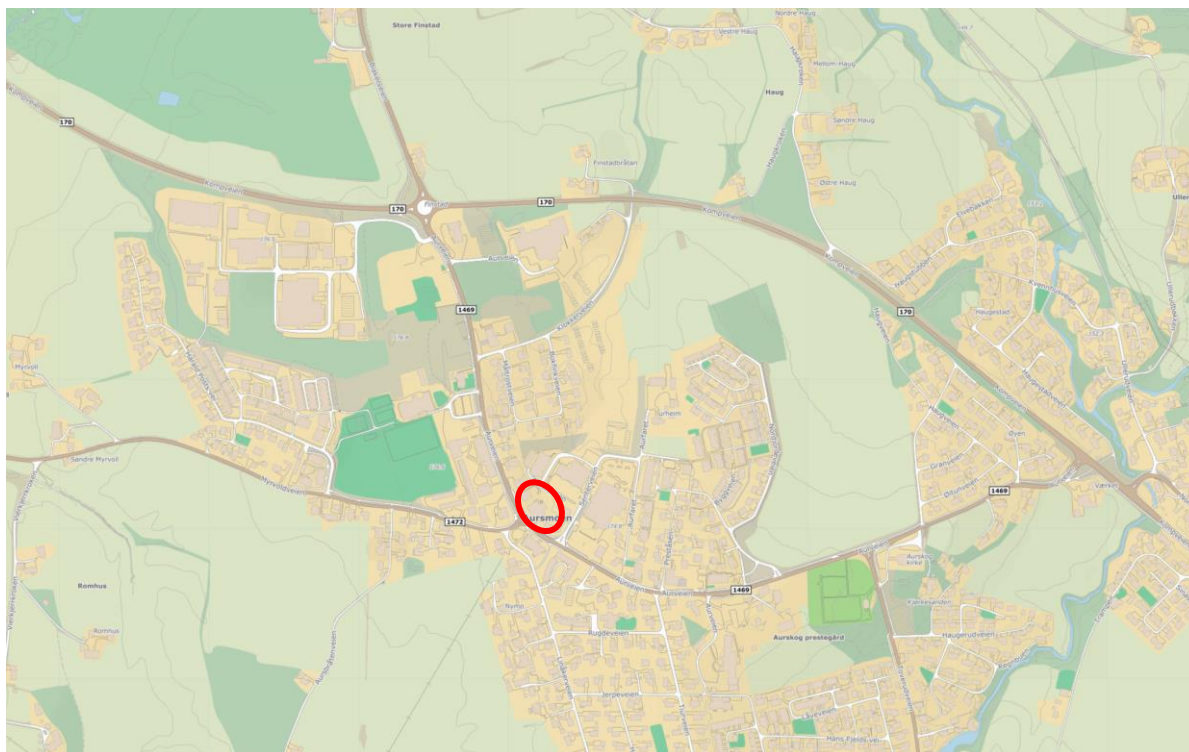
Jordskifte kandidat/arealplanlegger

91519632 / 45943455

r.slaastad@enerhaugen.com

Vedlegg:

1. Avgrensning planområde, Aurveien 60-68
2. Overordnet planskisse Aurveien 60-68
3. Annonse/kunngjøring i Indre Akershus Blad
4. Referat fra oppstartsmøte
5. Planinitiativ innsendt ved anmodning om oppstart av planarbeid



Planområdets beliggenhet i Aursmoen sentrum.



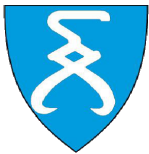
1. Forslag til planavgrensning ved varsel om oppstart

Tegnforklaring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Norkart
Dato for basiskart: 29.01.2025
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
Høydegrunnlag: NN2000

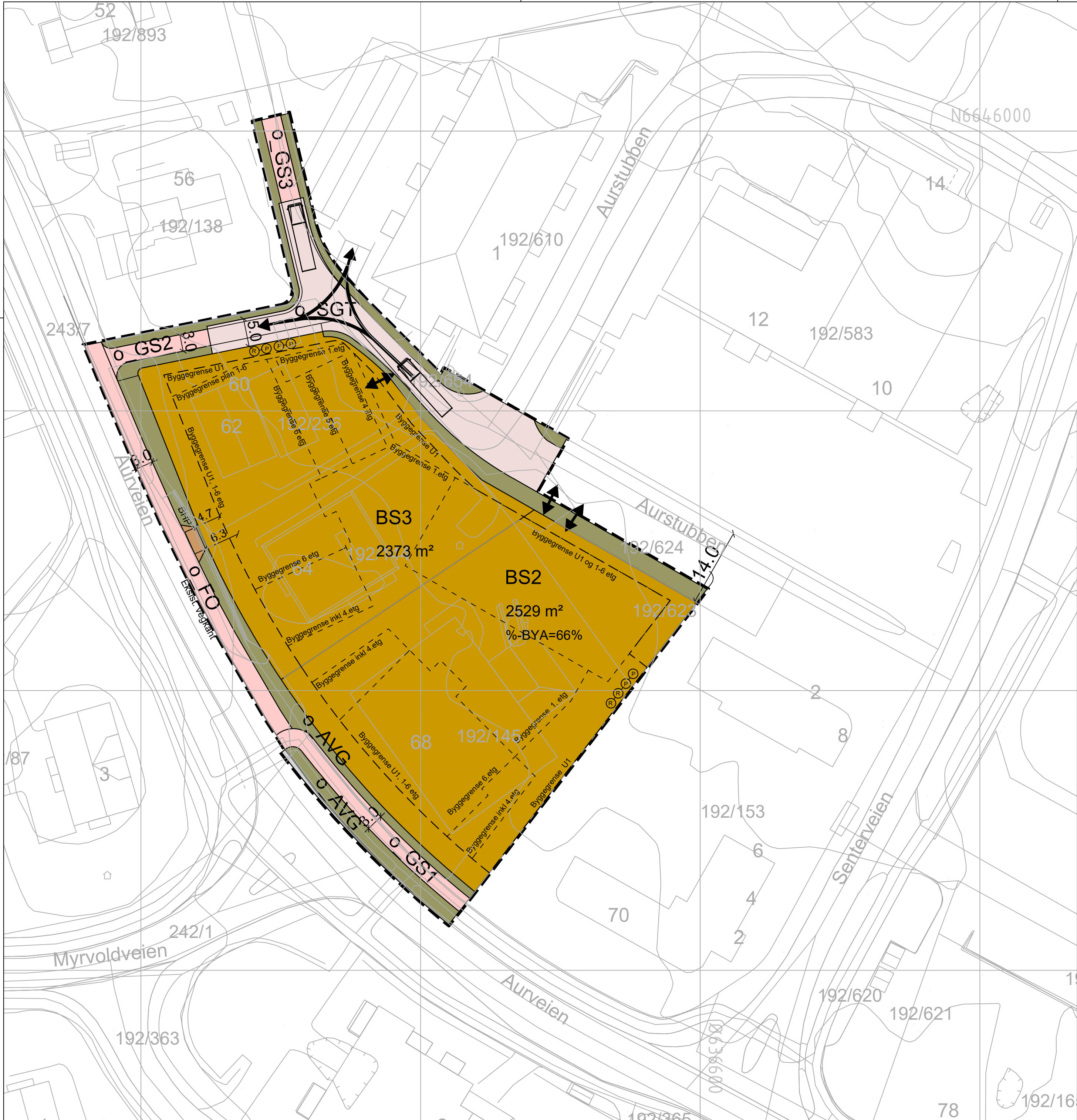
Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:500
0 12,5 25m

**Forslag til planavgrensning**
Aurveien 60-68, Aursmoen sentrum

Aurskog-Holand kommune

Arealplan-ID:
Forslagsstiller:
Aurveien 62

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	XXX	Revisjon	XXX	
Dato	XXX	Revisjon	XXX	
Dato	XXX	Revisjon	XXX	
Kommunestyret sitt vedtak				
Ny 2. gang behandling				
Offentlig ettersyn fra til				
2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra til				
1. gangs behandling				
Kunngjøring av oppstart av planarbeid				
Oppstartsmøte...				
PLANEN ER UTARBEIDET AV: ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR		PLANKONSULENT	TEGNNR.	DATO
			29.01.2025	HH
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av				
BekreftDato		PLANSJEFFNAVN		
Dato		Plansjef		



2. Overordnet planskisse Aurveien 60-68 ved varsel om oppstart

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Sentrumsformål

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

Fortau

Gatetun

Gang-/sykkelveg

Gangveg/gangareal/gågate

Annen veggrunn - grøntareal

Kollektivholdeplass

Linjesymbol

Plangrense

Formålgrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Regulert kant kjørebane

Regulert fotgjengerfelt

Måle og avstandslinje

Punktsymboler

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Avkjørsel - kun innkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: NORKART

Dato for basiskart: 29.01.2025

Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N

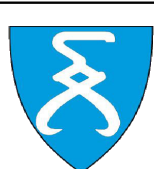
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m

Kartmålestokk: 1:500 m

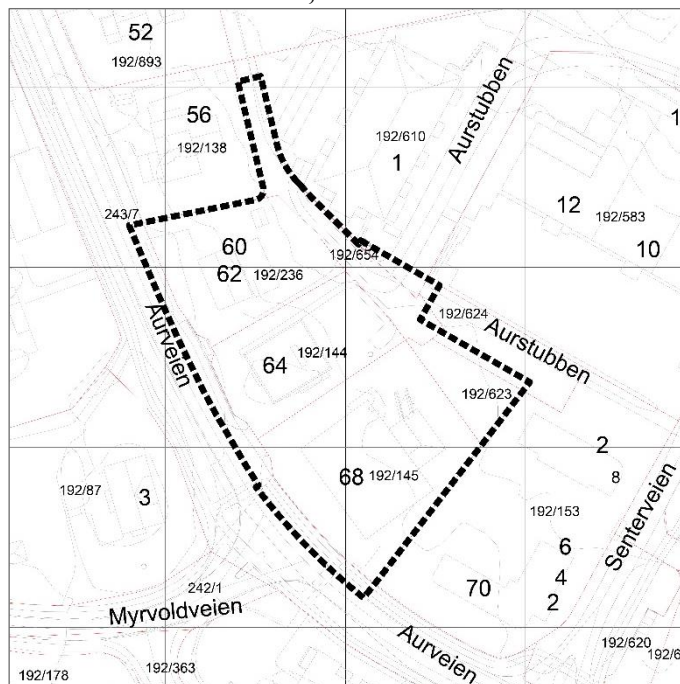
012.525m

N

 Detaljregulering Aurveien 60-68, Aursmoen sentrum Aurskog-Holand kommune	Arealplan-ID: 3026_20200005		
	Forslagsstiller: Aurveien 62 AS		
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR	DATO	SIGN
Kommunestyret sitt vedtak			
Ny 2. gang behandling			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra til			
1. gangs behandling			
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			
Oppstartsmøte med kommunen			
PLANEN ER UTARBEIDET AV: ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR			
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av			
BekreftelseDato		PLANSJEFFNAVN	
Dato		Plansjef	

3. Annonse 29.04.2025, varsel om oppstart

VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING OG FORHANDLING OM UTBYGGINGSAVTALE FOR AURVEIEN 60-68, AURSMOEN



Iht. PBL. §12-8 varsles det på vegne av Aurveien 62 AS om oppstart av detaljregulering for Aurveien 60-68 og forhandling om utbyggingsavtale. Planområdet ligger i Aursmoen sentrum, og omfatter bebygd nærings-/boligtomt samt del av tiliggende gater. I områdeplan for Aursmoen sentrum er planområdet avsatt som del av felt S6 for sentrumsformål samt ulike offentlige trafikkformål.

Formålet med planarbeid er å legge til rette for bolig-/sentrums-utvikling av Aurveien 60-68 for oppføring av leilighetsbebyggelse i inntil 6 etasjer med næringslokaler i 1.etg. Det ønskes innpasset tre leilighetsbygg som sammen med Aurkvartalet vil danne en kvartalsstruktur med avskjermede uteoppholdsareal. Garasjeanlegg foreslås under terreng og bebyggelse med innkjøringer fra Aurstubben.

Planarbeidet og foreslått utvikling er vurdert å være i samsvar med overordnede planer, og utløser ikke krav til konsekvensutredning. Varslingsdokumenter inkl. referat fra oppstartsmøte og innsendt planinitiativ er lagt ut på kommunens hjemmeside www.aurskog-holand.kommune.no.

Innspill/merknader til saken rettes til Enerhaugen Arkitektkontor AS, Trondheimsveien 100, 0565 Oslo, ved Rune Slaastad (tlf. 91519632) el. post@enerhaugen.com **innen 27. mai 2025.**

Kopi sendes til Aurskog-Høland kommune, Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen, eller postmottak@ahk.kommune.no