

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Aursmoen, gnr/bnr.
192/933, 192/934, 192/935 og 192/1
Plan ID: 302620220001



INNHold

Sammendrag.....	3
1 Bakgrunn.....	4
1.1 Hensikten med planen.....	4
1.2 Forslagstiller, plankonsulent eierforhold	4
1.3 Eierforhold	6
1.4 Tidligere vedtak i saken.....	6
1.5 Krav om konsekvensutredning	6
2 Planprosess.....	7
2.1 Oppstartsmøte	7
2.2 Kunngjøring av oppstart	7
2.3 Høring og offentlig ettersyn.....	7
2.4 Medvirkning	7
3 Planstatus og rammebetingelser.....	7
3.1 Overordnende planer	7
3.2 Regionale føringer og planer	8
3.3 Kommunale planer og temaplaner.....	8
3.4 Gjeldende planer	9
3.5 Klima og energi.....	12
3.6 Tilgrensende planer.....	13
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	14
4.1 Beliggenhet og planområdets avgrensning	14
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	15
4.3 Stedets karakter.....	16
4.4 Landskap	17
4.5 Kulturminner/kulturmiljø.....	18
4.6 Naturverdier/naturmangfold	19
4.7 Topografi og vegetasjon.....	19
4.8 Rekreasjonsverdi.....	20
4.9 Trafikkforhold.....	21
4.10 Barn og unges interesser	23
4.11 Sosial infrastruktur.....	23
4.12 Teknisk infrastruktur.....	23
4.13 Grunnforhold og forhold knyttet til fare og sikkerhet	25
4.14 Luftforurensning.....	26
4.15 Støyforhold	26
5 Beskrivelse av planforslaget	27

5.1	Plankart	27
5.2	Gjennomgang av reguleringsformål	27
5.3	Beskrivelse av bebyggelsen, plassering og utforming.....	29
5.4	Boligmiljø/bokvalitet.....	33
5.5	Solforhold.....	33
5.6	Parkering.....	35
5.7	Tilknytning til infrastruktur.....	36
5.8	Trafikkløsning	36
5.9	Universell utforming.....	38
5.10	Uteoppholdsareal	38
5.11	Geoteknikk.....	39
5.12	Plan for vann- og avløp.....	39
5.13	Overvannshåndtering.....	40
5.14	Plan for avfallshåndtering.....	41
5.15	Støy.....	41
5.16	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	42
5.17	Rekkefølgebestemmelser.....	42
6	Virkninger og konsekvenser av planen	42
6.1	Overordnende planer.....	42
6.2	Stedets karakter.....	43
6.3	Landskap	43
6.4	Solforhold.....	43
6.5	Bebyggelsesform og estetikk.....	43
6.6	Forhold til kravene i kap II i Naturmangfoldsloven	44
6.7	Sosial infrastruktur.....	44
6.8	Trafikkforhold.....	45
6.9	Støy.....	45
6.10	Energibehov	45
6.11	ROS	45
6.12	Teknisk infrastruktur.....	45
7	Innkomne innspill.....	46
7.1	Illustrasjoner	51
8	Vedlegg.....	54

SAMMENDRAG

HRP AS er engasjert av Aurskog-Høland kommune for å utarbeide forslag til detaljregulering for Aursmoen, gnr./bnr. 192/933, 192/934, 192/935 og 192/1. Planområdet omfatter også etablering av gang- og sykkelvei frem til bussholdeplassen i vest.

Planforslaget legger til rette for bebyggelse og anleggsformål med underformål: bolig, gang- og sykkelvei, interne gangforbindelser, grøntstruktur og felles kjellerparkering for boligenheter. Planen er utformet med to vertikalnivåer:

- **Nivå 1:** Under terreng, plassering og utstrekning av kjellerparkering.
- **Nivå 2:** Reguleringsformål over bakkeplan.

I gjeldende områdereguleringsplan er området avsatt til boligformål, og dette videreføres i planprosessen.

Innledningsvis var det ønskelig å regulere området til offentlig formål med underformål omsorgsbolig. Dette ble senere endret til reguleringsplan for vanlig boliger, der kommunen kan kjøpe seg inn i boligprosjektet for å sikre leiligheter til omsorgsformål. Kommunen ønsker med denne planen å stimulere til økt boligutvikling i Aursmoen.

Planen legger til rette for en høyere og mer effektiv arealutnyttelse, samtidig som det sikres gode uteoppholdsarealer. 10 % av boligene skal reserveres til offentlige tjenestetilbud. Disse kan fordeles i ulike boligblokker og vil være underlagt kommunal forvaltning. Det legges opp til en variert boligsammensetning som gjør det mulig for folk i ulike livsfaser å etablere seg på Aursmoen.

Planen imøtekommer kommunens behov for flere boliger og omsorgsboliger, og støtter opp under utviklingen av senterfunksjonene i Aursmoen.

I forbindelse med detaljreguleringen er det gjennomført en volumstudie som viser mulige løsninger for bebyggelse, plassering, interne veier og felles utearealer. Disse er veiledende for videre prosjektering og ligger til grunn for planarbeidet.

I dag består planområdet av seks kommunale boliger i én etasje og en barnehage på gnr./bnr. 192/933. Planforslaget legger opp til riving av eksisterende bebyggelse for å tilrettelegge for ny boligbebyggelse med høyere utnyttelsesgrad. Barnehagen i planområdet er samlokalisert i ny barnehage på Aurskog og står for tiden tom.

Det har vært dialog med fylkeskommunen om å utvide planområdet for å inkludere gang- og sykkelvei frem til busslommen i nordvest, langs sørgående kjørefelt. Denne veien er prosjektert, og tegninger er vedlagt planbeskrivelsen.

1 BAKGRUNN

1.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for etablering av boliger innenfor planområdet. Dette er i tråd med kommunens boligpolitikk, som peker på et økende behov for ordinære boliger som følge av befolkningsvekst og tilflytting. Etablering av flere boliger i dette området vil bidra til å møte dette behovet og styrke Aursmoen som et attraktivt og funksjonelt tettsted.

Barnehagen på gnr./bnr. 192/933 er flyttet til en annen lokasjon i Aursmoen. Dette frigjør en sentralt beliggende tomt som nå kan omdisponeres til boligformål. Planen legger til rette for en mer hensiktsmessig arealdisponering og en høyere utnyttelsesgrad, i tråd med tilsvarende utvikling på andre siden av veien.

Ifølge kommunens planstrategi er det identifisert et betydelig behov for flere pleie- og omsorgstjenester i Aurskog-Høland kommune, som følge av en forventet sterk økning i antall eldre fram mot 2040. For å imøtekomme dette behovet legger planforslaget til rette for at inntil 10 % av boligene innenfor planområdet kan benyttes som omsorgsboliger. Dette vil skje ved at kommunen kjøper leiligheter i fremtidige boligprosjekter på området.

Planen har som mål å:

- Styrke boligtilbudet i Aursmoen med en variert boligsammensetning som gjør det mulig for folk i ulike livsfaser å etablere seg.
- Sikre fleksibilitet ved å kombinere ordinære boliger med omsorgsboliger, slik at kommunen kan møte fremtidige demografiske utfordringer.
- Bidra til en bærekraftig tettstedsutvikling gjennom høy arealutnyttelse, gode uteoppholdsarealer og tilrettelegging for gang- og sykkeltrafikk.

Planforslaget er derfor et viktig virkemiddel for å realisere kommunens mål om å skape et attraktivt, funksjonelt og inkluderende bomiljø i Aursmoen.

1.2 FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT EIERFORHOLD

Forslagstiller/tiltakshaver:

Kommunenr.:	3226
Firma:	Aurskog-Høland kommune
Adresse:	Rådhusveien 3, 1940, Bjørkelangen
Kontaktperson:	Per Morten Ødegaard per.morten.odegaard@ahk.no 90 17 40 29

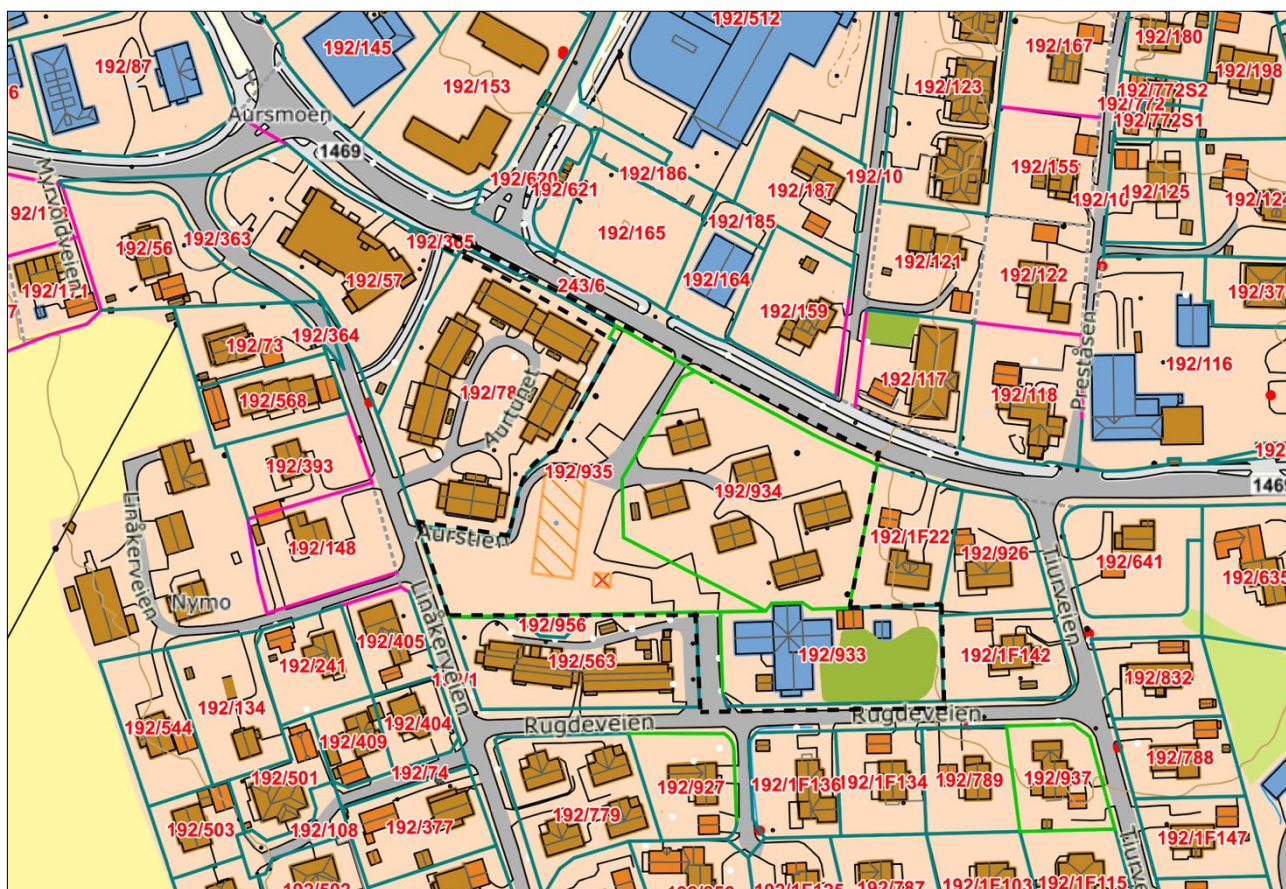
Fagkyndig

Org.nr:	988 889 245
Firma:	HRP AS
Adresse:	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Kontaktperson:	Hernan Vasquez hva@hrpas.no 993 81 015
KS	Beathe Gillebo HRP AS

Revisjon nr.	Merknad	Dato
1	Utvidelse av planområdet, veiformål	10.10.2023
2	Del av f_PA2 tas ut av planen	12.05.2025
3	Endringer i reguleringskart og planbeskrivelsen, regulering av vertikalt nivå 1 og 2	04.09.2025
4	Endring tekst og illustrasjoner	12.09.2025
5	Endring tekst etter offentlig ettersyn	23.02.2026

1.3 EIERFORHOLD

Følgende eiendommer er en del av planforslaget: 192/933, 192/934, 192/935 og veitrase 192/1.



FIGUR 1: OVERSIKT OVER BERØRTE EIENDOMMER

1.4 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Den 17.12.2018 vedtok kommunestyret å starte bygging av omsorgsboliger på Hemnes og Aurskog. I utgangspunktet var intensjonen å regulere planområdet til offentlig formål for etablering av omsorgsboliger.

Senere ble det vurdert som mer hensiktsmessig å regulere området til boligformål for å legge til rette for samarbeid med private aktører. Kommunen skal i denne modellen kjøpe seg inn i boligprosjektet for å sikre leiligheter til omsorgsformål. Kommunen har derfor besluttet at boligformål videreføres i reguleringsplanen.

Barnehagen i planområdet er flyttet til ny skole på Aursmoen.

1.5 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Kommunen har vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning. Området er allerede regulert til boligformål i områdeplan og er i hovedsak i samsvar med kommuneplanen. Dermed er tiltakene tilstrekkelig utredet i tidligere planer. Tiltakets størrelse er under Forskrift for konsekvensutredninger sine grenseverdier og tiltakets konsekvenser for miljø og samfunn anses som små og udelte positive.

2 PLANPROSESS

2.1 OPPSTARTSMØTE

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 ble det gjennomført et oppstartsmøte med Aurskog-Høland kommune 21.02.2022. I møtet ble rammer for planarbeidet drøftet og avklart. Se vedlagt møtereferat.

2.2 KUNNGJØRING AV OPPSTART

Varsel om oppstart av planarbeid ble varslet til berørte parter og statlige myndigheter den 04.03.2022. Høringsfristen ved varsel om oppstart var satt til 4 uker. Det ble varslet i avisen, kommunens nettsider og via Altinn. Det kom inn totalt 7 innspill til varsel om oppstart. Innspillene er oppsummert og kommentert i kap.7.

Ved varsel om oppstart ble det lagt til grunn at området skulle reguleres til offentlig formål, for å legge til rette for etablering av omsorgsboliger. Gjennom planprosessen er dette endret til boligformål, hvor det sikres at 10% kan brukes til omsorgsboliger. Ettersom plangrensen ikke er endret og formålet med planen ikke er vesentlig endret, er det vurdert at endringen ikke medførte ny varsling.

2.3 HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

Planen følger de alminnelige høringsprosedyrer som fremgår av plan- og bygningsloven.

2.4 MEDVIRKNING

Planforslaget har tatt utgangspunkt i en medvirkningsprosess etter de ordinære reglene for medvirkning i plan- og bygningsloven. Det har også vært tett dialog med planmyndighet, fylkeskommunen, og de tekniske enhetene i kommunen gjennom.

3 DET ER IKKE LAGT OPP TIL ET EGET MEDVIRKNINGSOPPLEGG IFM. MED DENNE PLANPROSESSEN, MEN AT KRAV TIL MEDVIRKNING OG HØRING OPPFYLLER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS KRAV. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 OVERORDNENDE PLANER

3.1.1 NASJONALE FØRINGER OG RETNINGSLINJER

Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging 2019–2023 (vedtatt 14. mai 2019) danner et viktig grunnlag for planarbeidet. Dokumentet peker på fire overordnede føringer som skal følges opp på regionalt og kommunalt nivå:

- Planlegging som verktøy for helhetlig og bærekraftig utvikling
- Vekstkraftige regioner og lokalsamfunn i hele landet
- Bærekraftig areal- og transportutvikling
- Byer og tettsteder der det er godt å bo og leve

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging ligger også til grunn for planarbeidet. Hensikten er å sikre samordning mellom bolig-, areal- og transportplanlegging, og

bidra til effektive planprosesser. Retningslinjene skal fremme et godt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling. Følgende punkter er særlig relevante for denne planen:

- **4.3** Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Nye områder bør styres mot sentrumsnære lokasjoner med færre arealkonflikter.
- **4.5** Det skal legges til rette for ordinære private boliger, hvor **10 % av boligene reserveres til offentlige tjenestetilbud**. Disse kan fordeles i ulike boligblokker og skal være underlagt kommunal forvaltning.
- **4.8** Planleggingen skal ivareta universell utforming og tilgjengelighet for alle, med særlig hensyn til personer med lav mobilitet.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og unges interesser i planleggingen (1995) og rundskriv T-2/08 understreker viktigheten av å ivareta barn og unges behov i all planlegging. Ved omdisponering av arealer som brukes til lek, skal det sikres fullverdig erstatning.

Universell utforming i planlegging er et sentralt prinsipp. Gjennom god planlegging kan man skape løsninger som gjør det mulig for alle å delta i samfunnet, uavhengig av livsfase og funksjonsnivå.

Andre sentrale nasjonale føringer:

- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
- Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442)
- Miljøverndepartementets retningslinjer for luftforurensning i arealplanlegging (T-1520)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

3.1.2 LOVVERK

Planforslaget følger følgende lovverk/forskrifter:

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldsloven
- Kulturminneloven
- Forskrift for konsekvensutredning

3.2 REGIONALE FØRINGER OG PLANER

Regional planstrategi 2020–2024 – Veien til et bærekraftig Viken

For å nå FNs bærekraftsmål har Viken fylkeskommune definert seks langsiktige innsatsområder. Planforslaget bidrar særlig til innsatsområde 1: *Livskvalitet, velferd og like muligheter*, som handler om å legge til rette for gode levekår og et inkluderende samfunn.

Regional plan for areal og transport (ATP) for Oslo og Akershus (vedtatt 2015)

Planen fremhever at mindre tettsteder med stabile og gode nærmiljø er en ressurs for regionen. Det åpnes for noe utbygging i slike områder for å utnytte eksisterende sosial og teknisk infrastruktur og motvirke lokal befolkningsnedgang.

Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet

En sentral strategi er å konsentrere bolig- og arbeidsplassvekst til prioriterte vekstområder (80–90 %), med begrenset spredt vekst (10–20 %) utenfor disse områdene. Aursmoen omfattes av prinsippet om vedlikeholdsvekst, men planen legger til rette for en utvikling som styrker tettstedets funksjon og attraktivitet.

3.3 KOMMUNALE PLANER OG TEMAPLANER

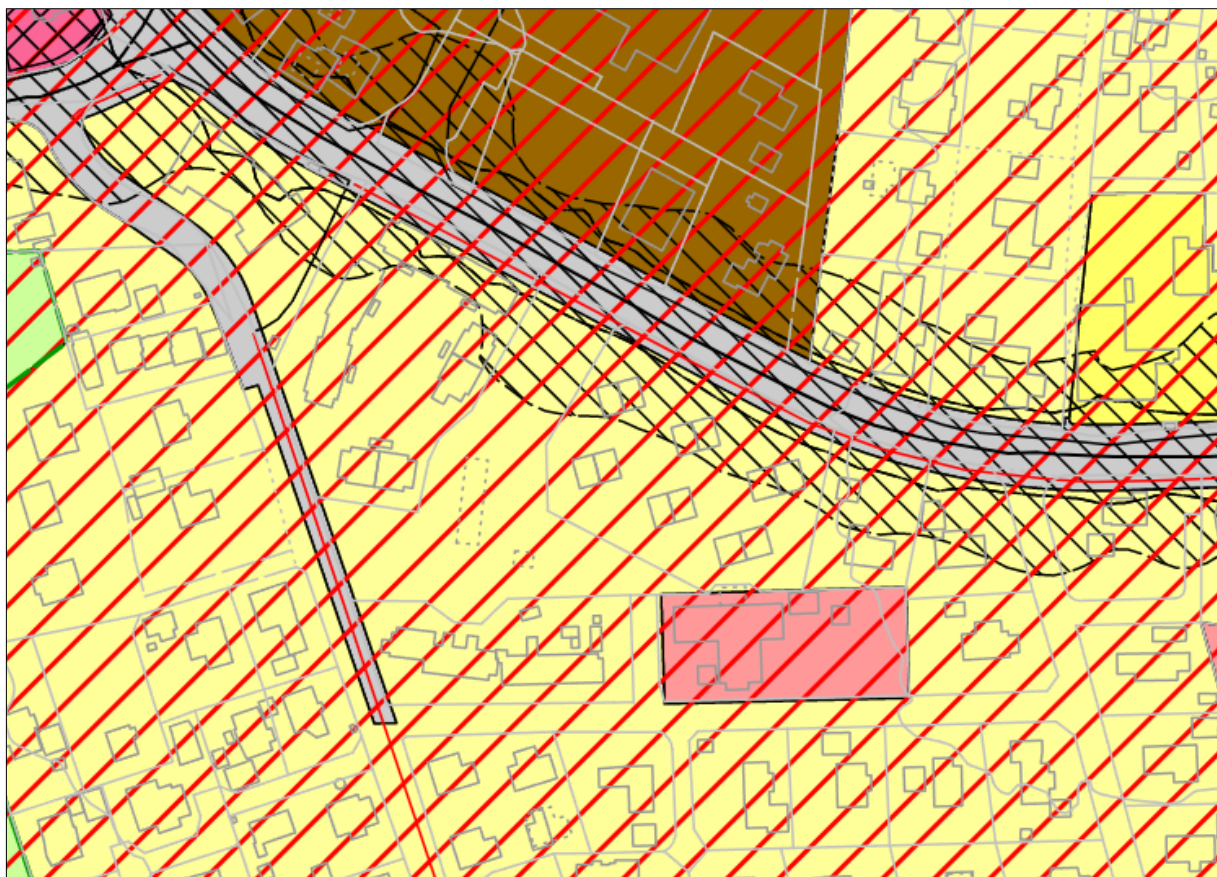
- Planstrategi for Aurskog-Høland kommune 2020-2024
- Kommunedelplan, Folkehelse, Aurskog-Høland kommune 2022-2026
- Økonomiplan Aurskog Høland kommune 2022-2025
- Kommuneplanens samfunnsdel for Aurskog Høland kommune 2018-2028
- Strategi for demensvennlig samfunn 2020
- Overordnet risiko- og sårbarhetsanalyse 2020
- VA-norm for Nedre Romerike, 11.07.2019
- Kommuneplan Aurskog-Høland kommune, 2018-2028

3.4 GJELDENE PLANER

Kommuneplan 2018 - 2028

I kommuneplanens arealdel er områderegulering for Aursmoen sentrum lagt til grunn for utviklingen på Aursmoen. I gjeldende kommuneplan 2018-2028, vedtatt 14.02.2019 er området avsatt til nåværende boligbebyggelse og nåværende offentlig eller privat tjenesteyting. Innenfor området er det inntegnet hensynssone for ras og skredfare (rød skravur) og deler av planområdet ligger innenfor gul sone iht. T-1442 (svart skravur langs fylkesvei).

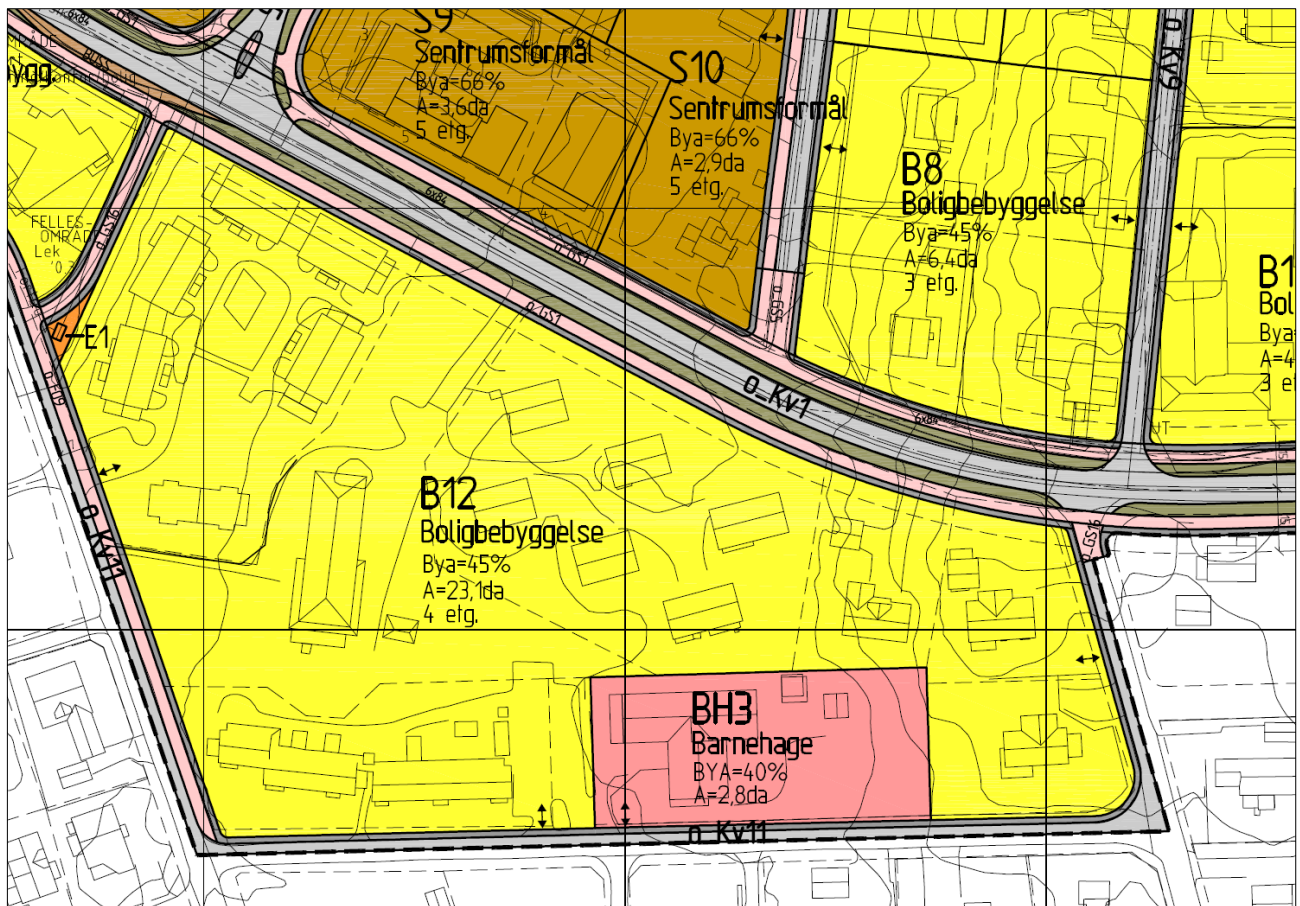
Gjennom ATP er det Bjørkelangen som er det prioriterte vekstområdet i Aurskog-Høland kommune. Planen krever at det legges til rette for at minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer på Bjørkelangen. Kommunestyret har imidlertid vedtatt i kommuneplanen at 80 % av veksten i Aurskog-Høland skal fordeles langs kollektivaksen Aursmoen – Bjørkelangen – Løken. Vedtaket om 80 % vekst i kollektivaksen baserer seg på, og videreutvikler, den lokale kommunestrukturen. Det legges opp til fortetting i sentrum av kommunens lokalsamfunn, spesielt på Aursmoen og Bjørkelangen, i tråd med tidligere vedtatte kommunedelplaner og sentrumsplaner.



FIGUR 2: UTSNITT AV KOMMUNEPLAN 2018-2028

Områderegulering Aursmoen sentrum

Planområdet er regulert gjennom gjeldende områderegulering for Aursmoen sentrum, Planid 221201000013, vedtatt 17.03.2014. I planen er området avsatt til boligbebyggelse (B12) og Barnehage (BH3). I plankart er B12 regulert med 45 % BYA og det tillates 4 etasjer innenfor arealformålet. I BH3 er det regulert inn en BYA på 40 %.



FIGUR 3: UTSNITT AV OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR AURSMOEN SENTRUM, DATERT 17.03.2014

Områdereguleringsplanen har tilhørende fellesbestemmelser som gir føringer for planforslaget. Blant annet har planen egne bestemmelser for parkering:

Formål	Omfang / enhet	Minimum antall p-plasser pr. enhet	Merknad
<i>Frittliggende boligbebyggelse</i>	<i>Ene- / tomannsbolig, enebolig med sekundærleilighet.</i>	<i>2 pr. boligenhet + 1 pr. sekundærleilighet.</i>	<i>Minimum 1 p-plass pr. boligenhet som garasje. For eneboliger skal det settes av plass til dobbeltgarasje.</i>
<i>Konsentrert boligbebyggelse</i>	<i>1 – 2-roms leilighet</i>	<i>1,5</i>	<i>1 p-plass som garasje + 1 p-plass for sykkel.</i>
	<i>3 – 5-roms leilighet</i>	<i>2</i>	<i>1 p-plass som garasje + 2 p-plass for sykkel.</i>
<i>Fritidsbolig / hytte</i>	<i>Pr. hytteenhet</i>	<i>1,5</i>	
<i>Dagligvarehandel</i>	<i>100 m2 bruksareal (BRA)</i>	<i>3</i>	<i>1 p-plass for sykkel pr. 50 m2 forretningsareal.</i>
<i>Annen detaljhandel</i>	<i>100 m2 bruksareal (BRA)</i>	<i>2</i>	<i>1 p-plass for sykkel pr. 50 m2 forretningsareal.</i>
<i>Kontor</i>	<i>100 m2 bruksareal (BRA)</i>	<i>2</i>	<i>Sykkelparkering for 10 % av de ansatte.</i>
<i>Industri</i>	<i>100 m2 bruksareal (BRA)</i>	<i>1</i>	
<i>Lager</i>	<i>100 m2 bruksareal (BRA)</i>	<i>0,5</i>	
<i>Skoler</i>	<i>Pr. ansatt</i> <i>Pr. elev over 18 år</i>	<i>0,8</i> <i>0,2</i>	<i>Sykkelparkering for 50 % av elever og ansatte.</i>
<i>Forsamlingslokaler</i>	<i>Pr. sitteplass</i>	<i>0,2</i>	
<i>Idrettsanlegg</i>	<i>Pr. tilskuer</i>	<i>0,2</i>	
<i>Sykehjem</i>	<i>Pr. sengeplass</i>	<i>0,5</i>	<i>Sykkelparkering for 10 % av de ansatte.</i>
<i>Barnehager</i>	<i>Pr. ansatt</i> <i>Pr. barn</i>	<i>0,6</i> <i>0,15</i>	

Sykkelparkering skal plasseres nær inngang, gjerne under tak.

Parkeringsareal på terreng skal regnes med i %-BYA. Parkering i kjeller eller under terreng regnes ikke med i %-BYA.

3.5 KLIMA OG ENERGI

Naturmangfoldloven (Nml.)

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern (nml. § 1). Både naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven stiller særskilte krav til saksbehandling, dokumentasjon og vurdering av planer og tiltak etter plan- og bygningsloven. Loven gjelder for alle tiltak som kan påvirke økosystemer, naturtyper og arter, og stiller krav til dokumentasjon og vurdering i plansaker etter plan- og bygningsloven.

Klima- og miljødepartementets forskrift om fremmede organismer (2015)

Forskriften, hjemlet i naturmangfoldloven kapittel IV, har som formål å hindre innførsel, utsetting og spredning av fremmede organismer som kan skade naturmangfoldet.

Tiltakshavere må vurdere risiko for utilsiktet spredning av fremmede arter ved utbygging. Ved behov må det søkes tillatelse for innførsel eller utsetting..

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Formålet med planretningslinjene er blant annet å sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene og sikre at planleggingen bidrar til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning). Klimatilpasningsmeldingen (Meld. St. 33 (2012-2013)) og statlig retningslinje for klimatilpasning legges til grunn for utarbeidelsen av overvannsplanleggingen i reguleringssaker. VA-normen for Nedre Romerike inneholder krav til planlegging og prosjektering av vann og avløp.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)

Retningslinjen er statlige anbefalinger om hvordan luftkvalitet bør håndteres i kommunenes arealplanlegging. Retningslinjen har ikke status som en statlig planretningslinje etter plan- og bygningslovens § 6-2. Anbefalingene i retningslinjen er veiledende. Hensikten med anbefalingene i denne retningslinjen er å sikre, og legge til rette for, en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)

Formålet med retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder. Retningslinjen skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i kommunene og i berørte statlige etater. Retningslinjene kommer til anvendelse ved etablering av nye boliger eller annen bebyggelse med støyfølsomt bruksformål dersom de etableres i nærheten av eksisterende eller planlagt støykilde. I planarbeidet vil det avdekkes om støy fra eksterne kilder vil gjøre at det må eller bør planlegges støytiltak. Retningslinjen er under revisjon (2020).

VA-norm for Nedre Romerike

VA-normen fastsetter tekniske krav til planlegging og prosjektering av vann- og avløpsanlegg, inkludert krav til overvannshåndtering.

Ved regulering må det utarbeides overordnet VA-plan som viser løsninger for overvann, brannvann og tilknytning til eksisterende nett.

3.6 TILGRESENDE PLANER

I tilknytning til planområdet er flere tilgrensende reguleringsplaner. Planene har ingen direkte innvirkning på planforslaget. Følgende tilgrensende planer er listet opp her:

- Detaljregulering Aurefaret 1 og 3, vedtatt 13.05.2016
- Detaljregulering Aurveien 70 – 74, vedtatt 02.07.2021
- Detaljregulering Nordjordet, 18.04.2002
- Detaljregulering for Aurskog Brannstasjon, 13.03.2012
- Reguleringsplan for Nordjordet Aurskog Kirke, Aur prestegård og Margarethakilden, Middelalder-kirkegården, vedtatt 18.05.2000

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

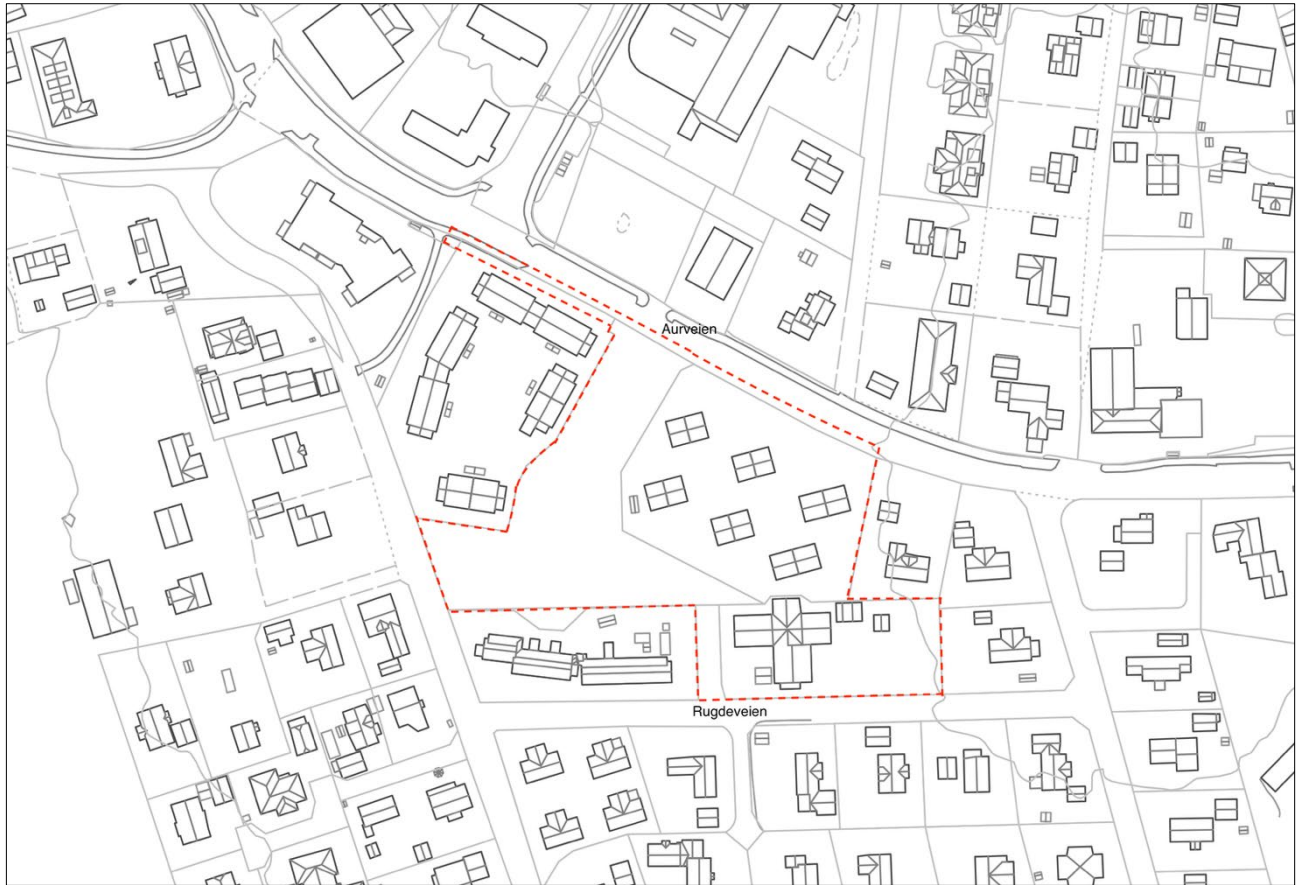
4.1 BELIGGENHET OG PLANOMRÅDETS AVGRENSNING

Planområdet ligger i Aursmoen, et tettsted i Aurskog-Høland kommune i Viken. Tettstedet har 3483 innbyggere per 1. januar 2021, og ligger nordvest i kommunen. Aursmoen ligger 11 kilometer unna Bjørkelangen, som er administrasjonssenteret i Aurskog-Høland kommune. Planområdet ligger i nærheten av fylkesvei Fv. 1469, er lokalisert sentralt i Aursmoen sentrum og i nær forbindelse med sentrumsfunksjoner som Aurskog Senter og andre forretninger.



FIGUR 4: OVERSIKTSKART OVER PLANOMRÅDET

Eiendommene som inngår i planområdet er gnr/bnr. 192/935, 192/934, 192/933 og 192/1. Planområdets avgrensning: Planområdet grenser mot fv. 1469 og Aurestien i nord, Rugdeveien i sør, Linåkerveien i vest og eksisterende boligbebyggelse i øst og er ca. 15 daa. Planområdet inkluderer arealet til gang- og sykkelveien som er avsatt til dette formålet i gjeldende reguleringsplan.



FIGUR 5: PLANOMRÅDETS AVGRENSNING, MERKET MED STIPLEDE LINJER

4.2 DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

Planområdet omfatter i dag seks eksisterende kommunale boliger, grøntarealer mellom bygningene, samt arealer benyttet til parkering. Det er etablert adkomst fra Aurveien (fv. 1469), og området har eksisterende gangforbindelser som knytter det til nærliggende boligområder og sentrumsfunksjoner.

Innenfor planområdet inngår også eiendommen gnr./bnr. 192/933, som i dag benyttes til barnehageformål. Kommunen har besluttet å flytte denne barnehagen til den nye skole- og barnehageenheten som skal etableres på Bjørkelangen. Arealet er derfor ikke lenger aktuelt for barnehageformål, og vurderes som egnet for boligformål i tråd med områdets øvrige utvikling.

Tilstøtende arealbruk består av etablert boligbebyggelse, parkeringsplasser, fylkesvei 1469 og Aurskog Senter. På motsatt side av Aurveien er det i dag store parkeringsarealer og lav bebyggelse, men det foreligger planer om ny utbygging med bolig- og næringsformål. Dette vil bidra til en mer helhetlig og urban utvikling av området, og styrke forbindelsen mellom boligområdene og sentrumsfunksjonene.



FIGUR 6: BEBYGGELSE OG INTERNVEIEN INNE I PLANOMRÅDET



FIGUR 7: 3D-BILDE SOM VISER PLANOMRÅDET OG OMGIVELSER, LANDSKAP.

4.3 STEDETS KARAKTER

Planområdet fremstår i dag som et område med delvis spredt bebyggelse, omgitt av gressplener med stedefegen vegetasjon og interne adkomstveier til boligbebyggelse og offentlige funksjoner. Fylkesvei 1469 (Aurveien) utgjør en fysisk og visuell barriere mellom boligområdet og de kommersielle funksjonene som ligger på nordsiden av veien.

På nordsiden av Aurveien finnes store asfalterte flater som i dag benyttes til parkering og handel. Det er imidlertid planlagt ny bebyggelse på disse eiendommene, med formål bolig og næring, noe som vil bidra til en mer helhetlig og urban utvikling av området. Dette vil også styrke forbindelsen mellom boligområdene og sentrumsfunksjonene.

I løpet av de siste årene har det blitt oppført flere boligkomplekser i nærområdet, og utviklingen skjer i tråd med områderegeringsplanen og kommunens overordnede strategier for fortetting og

bærekraftig byutvikling. Planområdet inngår som en naturlig del av denne utviklingen, og vil bidra til å styrke Aursmoen som et attraktivt og funksjonelt tettsted.



FIGUR 8, NYE BEBYGGELSER UNDER UTBYGGING



FIGUR 9: EKSISTERENDE BEBYGGELSE I PLANOMRÅDET FRA FYLKESVEI OG KJØREVEI I PLANOMRÅDET

4.4 LANDSKAP

Eiendommene som inngår i planområdet og omkringliggende landskap kan skildres som flater med konsentrert bebyggelse rundt Aursmoen sentrum. Utenfor sentrumskjernen er det jordbrukslandskap. Innenfor planområdet er terrenget nokså flatt og med liten høydeforskjell. Stedet innehar en konsentrasjon av eneboligbebyggelse og sentrumsfunksjoner og butikker, samt fylkesveier og kommunale veier. Til tross for enkelte næringsbygg og leilighetsbygg i nær tilknytning til sentrumskjernen og næringsområdet langs Fv. 170, domineres Aursmoen og Aurskog av villa-/småhusbebyggelse med frodige hager.



FIGUR 10: 3D-FOTO SOM VISER LANDSKAPET OG TETTHET PER I DAG

4.4.1 SOL- OG VINDFORHOLD

Tomten har svært gode solforhold gjennom hele dagen, med god eksponering mot sør og vest. Dette gir gode forutsetninger for trivsel, uteopphold og bruk av solenergi. Solstudier viser at både private og felles utearealer vil ha tilfredsstillende solforhold, også ved vår- og høstjevndøgn.

Den dominerende vindretningen på Aursmoen er fra sør. Gjennomsnittlig vindstyrke de siste ti årene har ligget mellom 8–10 m/s ved sterkest vind, men mesteparten av tiden er det registrert svak vind til lett bris (1,6–5,4 m/s). Dette tilsier at området har et lunt lokalklima, noe som er gunstig for både bokvalitet og uteoppholdsarealer.

Det finnes ingen høye bygninger eller landskapselementer som hindrer utsikt fra planområdet. Enkelte høye furutrær innenfor området kan imidlertid gi noe skyggevirkning og begrenset utsyn i enkelte retninger. Disse trærne vurderes samtidig som verdifulle for områdets karakter og mikroklima, og det legges opp til bevaring der det er mulig.

4.5 KULTURMINNER/KULTURMILJØ

Det foreligger ingen kjente kulturminner i eller i nær tilknytning til planområdet. Nærmeste registrerte kulturminner er lokalisert rundt Aur Prestegård, Aurskog kirkested og Nordjordet. Disse er lokalisert langt borte fra planområdet.

Selv om det ikke er registrert noen kulturminner innenfor planområdet, er det gjort registreringer av 3 skulpturer/landemerker innenfor planområdet. To av skulpturene ligger langs Aurveien.

Statuen lengst øst er en kilometerstein. I forbindelse med planarbeidet ble det opprettet dialog med Viken fylkeskommune for å innhente mer informasjon om statuen. I dialogen ble det oppgitt at kilometersteinen erstattet milesteinene/milepælene da Norge gikk over til metersystemet i 1875. Formen på steinen tilsier at den ble satt opp omkring 1930. Steinen er sannsynligvis en grovkornet

granittisk gneis og har inskripsjonen «50 km fra Oslo». Kilometersteiner er del av veihistorien og er verneverdige kulturminner som bør tas vare på.

Statuen lengst mot vest i planområdet tilhører Aurskog Sparebank.

Den tredje statuen innenfor planområdet ligger langs Lineåkerveien. På statuen er det inngravert følgende: «Denne vei fra Aursmoen til Ruud er anlagt og bekostet opparbeidet af Vagmester Christan Haneborg paa Fosser 1870».



FIGUR 11: BILDE AV STATUER/SKULPTURER F.V. KILOMETERSTEINEN, STATUE FRA AURSKOG SPAREBANK OG STATUE LANGS LINEÅKERVEIEN.

4.6 NATURVERDIER/NATURMANGFOLD

Ifølge Miljødirektoratets naturkartdatabase er det ikke registrert naturtyper eller naturmangfold av særlig betydning innenfor planområdet. Området berører heller ikke fredete arter, prioriterte arter, arter med nasjonal forvaltningsinteresse eller arter som er klassifisert som truet eller nær truet på Norsk rødliste. Artsdatabasen viser ingen registrerte fremmede arter i området. I henhold til brev fra Mattilsynet datert 31.03.2022, skal det gjennomføres en risikovurdering for floghavre og andre planteskadegjørere. Det foreligger imidlertid ingen indikasjoner på at floghavre er registrert innenfor planområdet.

Basert på tilgjengelig informasjon vurderes det slik at naturmangfoldloven §§ 10, 11 og 12 ikke kommer til anvendelse for dette tiltaket.

Datagrunnlaget for vurderingen består av offentlig tilgjengelig informasjon fra databaser og kartinnsyn, supplert med observasjoner fra befaring av planområdet. Offentlig informasjon er hentet fra kommunens database, samt de nettbaserte databasene Naturbase og Artskart.

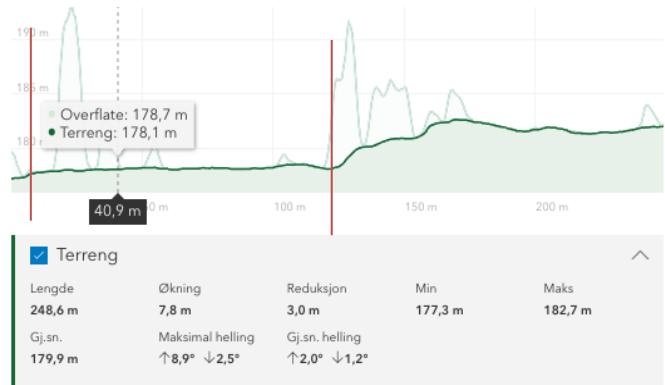
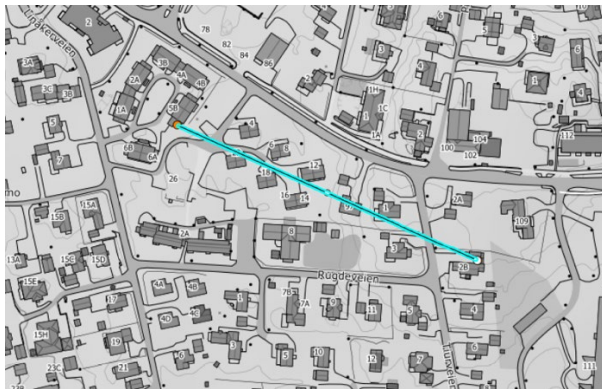
4.7 TOPOGRAFI OG VEGETASJON

Planområdet består i dag av flere høye furutrær som tilfører området et furulund-preg. Disse trærne står spredt i hele planområdet, men i senter av planområdet er det vokst frem en furulund. Mellom de eksisterende husene er det etablert plen og grøntarealer.



FIGUR 12: EKSISTERENDE FURULUND OG GRØNTAREAL I PLANOMRÅDET

Terrenget innenfor planområdet er relativt flatt i det sentrale parti og skråner noe mot øst. Høydeforskjellen er ca. 2,5 m fra boligtomten ned til kommunens eiendom. I illustrasjoner under vises terrenprofilen.



FIGUR 13: TERRENGSNITT NORDVEST-SØRØST. PLANOMRÅDET VISES MED RØD STREK TIL HØYRE (KILDE: HØYDEDATA.NO)

Terrenget er flatt i retning nord-sør med noen små variasjoner i høyde. Figur 15 viser terrenget innenfor planområdet merket med to røde streker.



FIGUR 14: TERRENGSNITT NORD-SØR. PLANOMRÅDET VISES MED RØD STREK TIL HØYRE (KILDE: HØYDEDATA.NO)

4.8 REKREASJONSVERDI

Det er ikke registrert turveier eller kjente tuområder innenfor, eller i nær tilknytning til planområdet. Aurstien benyttes likevel i dag som snarveiforbindelse og turveg for beboerne i området.

Interne gressplener og lekeplass tilknyttet barnehagen kan benyttes som rekreasjonsområde for beboere og besøkende.

4.9 TRAFIKKFORHOLD

Planområdet grenser til Aurveien (Fv. 1469) i nord. Veien er hovedveiforbindelsen gjennom Aursmoen sentrum, og er forbundet til Fv.170 i nord og vest. Ifølge Statens vegvesen sitt vegkart er trafikkmengden (ÅDT) langs Fv. 1469 per 2021 3800 ÅDT, med en andel tungtrafikk på 10 %. Det meste av trafikkmengden antas å være lokaltrafikk/arbeidsreiser, samt trafikk til og fra servicetilbud i sentrum. Fartsgrensen er 40 km/t.



FIGUR 15: VEGKART FRA STATENS VEGVESEN



FIGUR 16: VEGSTREKNING AURVEIEN FV. 1469 MOT RETNING ØST



FIGUR 17: VEGSTREKNING FV. 1469 MOT RETNING VEST

Planområdet har i dag to adkomster, avhengig om du skal til den nordre eller søndre delen. I nord er adkomst via Aurstien, ved avkjøring fra Aurveien (Fv. 1469). Denne adkomsten benyttes av beboere i 192/934. Slik bildet viser er den anlagt med grus og svært lite egnet for inn/utkjøring.



FIGUR 18: AURSTIEN ADKOMST FRA AURVEIEN (FV. 1469)

For den søndre delen (192/563 og 192/933 med tilhørende parkeringsplass) er adkomst via Linåkerveien fra Myrvoldveien (Fv.238) og deretter via Rugdeveien eller via Tiurveien med avkjøring fra Aurveien (Fv.1469). Linåkerveien – Rugdeveien eller Tiurveien fungerer i dag som adkomst til Aursmoen Barnehage (BH3) og adkomstvei for tilliggende leilighetsbygg og boligfelt. Det foreligger ingen trafikkberegninger for Linåkerveien, Rugdeveien og Tiurveien. Begge adkomstene har 30 km/t som fartsgrense da veiene er smale.

Planområdet ligger midt mellom bussholdeplassene Aursmoen og Aursmoen sykehjem. Herfra går det rutebusser mot Eidslia, Lillestrøm, Bjørkelangen, Garderåsen, Sørumsand, Mokroken og

Haneborg skole. Avgangsfrekvensen varierer, men bussen mot Bjørkelangen har i utgangspunktet avgang hver halvtime og mot Lillestrøm i utgangspunktet hvert kvarter. Dette gjør at området er relativt tilgjengelig med buss.

Aurveien (Fv.1469) er også hovedadkomst for gående og syklende som skal til planområdet. Det er etablert adskilt gang- og sykkelveg langs hele fv.1469 gjennom Aursmoen. Videre ut på fv.170 er tilbudet for gående og syklende svært redusert.

4.10 BARN OG UNGES INTERESSER

Planområdet består av kommunale boliger og anses dermed ikke som et egnet sted for lek og kreasjon. Det er ikke foretatt barnetråkk registreringer i området ifølge kartdatabase til barnetrakk.no.

4.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Epletunet, Ole Brumm og Flatebyjordet ligger innenfor bebyggelsessonen Aursmoen/Aurskog, henholdsvis 800m, 1,7km og 3km unna.

Nærmeste skole er Aursmoen barne- og ungdomsskole. Skolen tilbyr undervisning i samtlige 10 grunnskoletrinn, og har 630 elever. Skolen ligger i ca. 11 minutters gangavstand fra planområdet. Nærmeste videregående skoler ligger i Bjørkelangen: Bjørkelangen videregående skole og Kjelle videregående skole. Med buss tar reisen 22 minutter og avgangene er ca. hver halvtime.

Nærmeste idrettsanlegg er Aurskoghallen og Aurskog fotballbane som hører til Aurskog-Finstadbru Sportsklubb, og ligger i 8 minutters gangavstand.

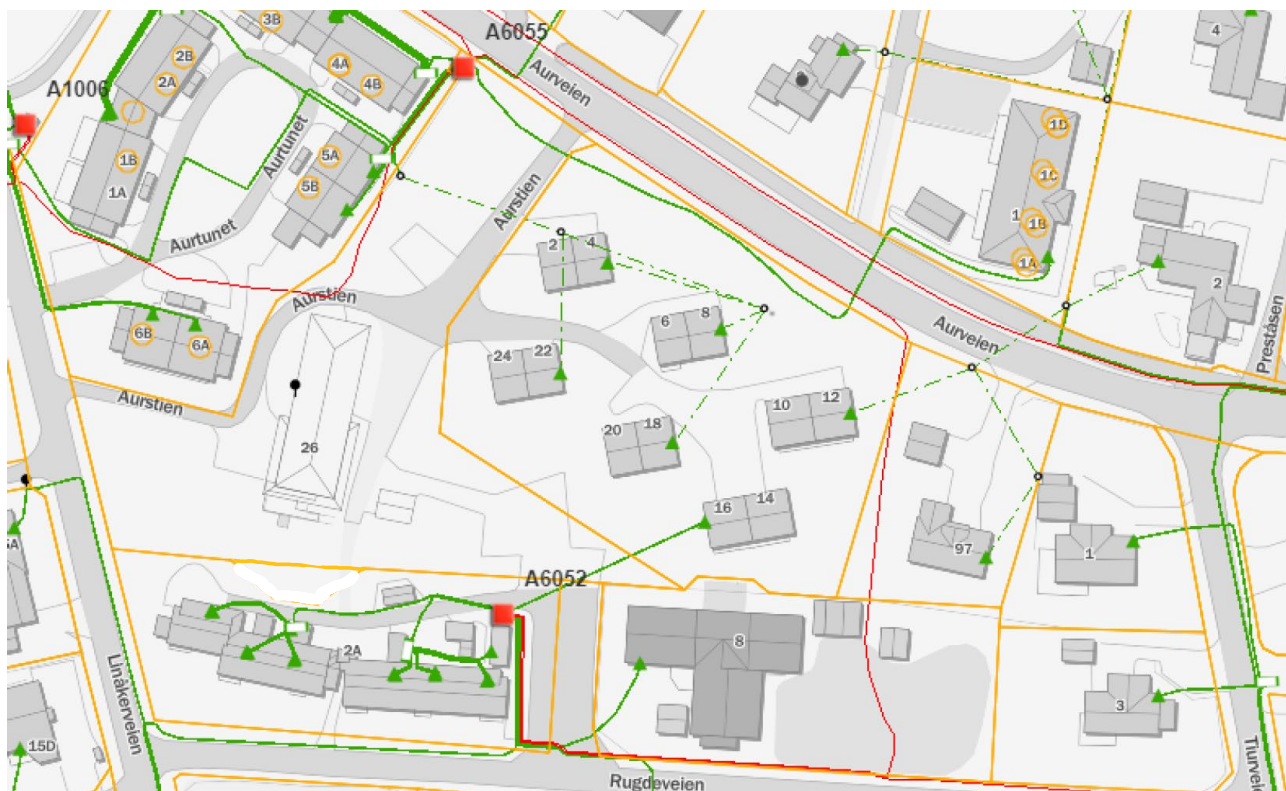
Nærmeste sykehjem er Aurskog sykehjem som ligger i 5 minutters gangavstand fra planområdet.

4.12 TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.12.1 EL INFRASTRUKTUR

Innenfor planområdet har Elvia lavspent luftledning med tilhørende master.. Blank ledning (uisolert) har et byggeforbudsbelte på 1,5 meter fra strømførende ledning. Ingen bebyggelse kan tillates innenfor definert byggeforbudssone. I tilfeller hvor en linje er belagt (isolert), er det tillatt med bygg under linjen dersom vertikal avstand er 2,5 meter. Det må ikke gjøres inngrep som medfører oppfylling av terrenget.

Det er registrert både lysmaster, master for strøm og trafo i planområdet. Trafoen er lokalisert i den nord-vestre delen av planområdet mot Aurtunet. Det er ikke funnet noen tilkobling til fjernevarmanlegg på Aursmoen. Kapasiteten på tre registrerte trafostasjoner/nettverksstasjoner i nærhet av planområdet må kartlegges i videre prosjektering. Elvia påpeker at det kan bli behov for ny nettstasjon. Røde firkanter på illustrasjonen under er eksisterende trafostasjoner/nettstasjoner.

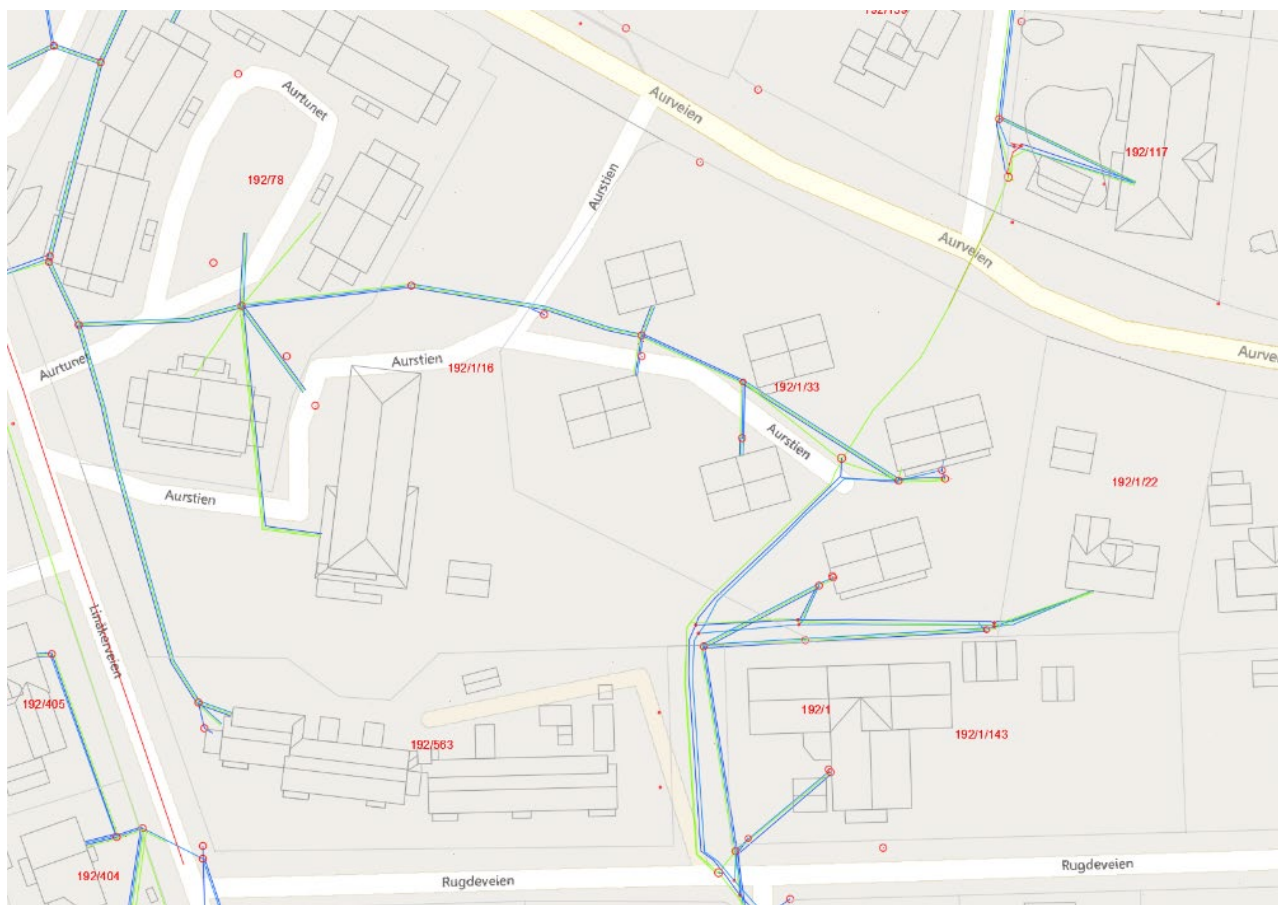


FIGUR 19: KART OVER EKSISTERENDE LEDNINGSNETT FRA ELVIA (STRØM)

4.12.2 EKSISTERENDE VA-LEDNINGER

Kartet under viser eksisterende vann- og avløpsledninger innenfor planområdet. Det går en nyetablert vannledning igjennom planområdet. Planlagt bebyggelse må ta hensyn til eksisterende vannledninger.

Ved konflikt mellom eksisterende vannledningsnett og planlagt bebyggelse tillates det omlegging av eksisterende ledningsnett.



FIGUR 20: KART OVER EKSISTERENDE VA-LEDNINGSNETT

4.13 GRUNNFORHOLD OG FORHOLD KNYTTET TIL FARE OG SIKKERHET

Planlagt utbyggingsområde ligger på en hav- og fjordavsetning, ved ca. kote + 178 og under marin grense. Hav- og fjordavsetninger består normalt av finkornete, marine avsetninger med mektighet fra 0,5 m til flere titalls meter.



FIGUR 21: LØSMASSEKART OG AKTSOMHETSKART FRA NVE ATLAS

I forbindelse med reguleringsprosessen er det gjennomført en geoteknisk datarapport (14.09.2021) og en vurdering av områdestabilitet (24.02.2022).

Undersøkelsen er utført med geoteknisk borerigg og omfatter prøvetakninger, totalsonderinger og trykksøndering. Vurderingen av områdestabiliteten er utført med utgangspunkt i krav til sikker byggegrunn som er gitt i plan og bygningsloven (pbl. § 28 -1) og byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-3). Rapporten om vurdering av områdestabilitet er utført av Norconsult 24.02.2022.

Planområdet faller ikke innenfor de kartlagte faresoner i NVE Atlas sine aktsomhetskart for flom, skred i bratt terreng (snøskred, steinsprang, jord – og flomskred), fjellskred og kvikkleire. Planområdet ligger under marin grense og det kan dermed potensielt forekomme marine avsetninger med sprøbruddmateriale med tynn tykkelse i den delen av området. Tiltaksområdet ligger ikke i en registrert kvikkleiresone, men i et aktsomhetsområde for marin leire. Gjennom geotekniske grunnundersøkelser er det påvist kvikkleire i planområdet. Som en del av grunnundersøkelsene er det gjort vurdering av områdestabiliteten 24.02.2022 iht. NVE sin veileder Nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Rapporten beskriver at en viktig del av prosedyren for utredning av områdeskredfare er å avgrense områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred. I den forbindelse er det gjort en vurdering av hva som er de mest kritiske terrengprofilene for området ut ifra blant annet ugunstig høydeforskjell og erosjonsforhold. Rapporten konkluderer med at tiltaksområdet ikke ligger i et løсне – eller utløpsområde for områdeskred i marin leire. Rapportene for grunnundersøkelsene og vurdering av områdestabilitet legges ved i planforslaget.

4.14 LUFTFORURENSNING

Ifølge beregnet luftkvalitet fra Miljødirektoratet er forurensningsklasse i området kartlagt som lite forurensende. Forurensningsklasse «lite» gir liten eller ingen risiko for helseeffekter.

4.15 STØYFORHOLD

Beliggenheten langs Aurveien (Fv.1469) medfører at deler av planområdet er støyutsatt fra veitrafikk. I det overordnede støysonekartet i områderegulering av Aursmoen sentrum havner deler av planområdet innenfor gul støyzone. Planlagt bebyggelse som havner innenfor gul støyzone må behandles etter krav om T-1442/2021.



FIGUR 22: STØYSONEKART FRA STATENS VEGVESEN

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Det er ønskelig å legge til rette for en fleksibel plan, for å imøtekomme behovet til eventuelle utviklere. Bebyggelsen er derfor ikke detaljprosjektet, og må utvikles videre. I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet volumstudier som illustrerer en mulig utvikling av området. Disse er lagt til grunn for planarbeidet og beskrives i dette kapitlet. I tillegg er det illustrert kjellerplan under terreng.

Planforslaget legger til rette for blokkbebyggelse med tilhørende infrastruktur, leke- og uteoppholdsarealer. Plangrepet skal sikre godt bomiljø med gode uteoppholdsarealer. Bebyggelsens plassering er utarbeidet med tanke på gode solforhold og uteoppholdsareal. Det legges også opp til en variert leilighetssammensetning for at området skal være attraktivt for folk i ulike livsfaser. 10 % av boligene skal settes av til etablering av omsorgsboliger.

Ved en ny gjennomgang av planens avgrensning er det tatt en justering etter at Rugdeveien borettslaget har fremforhandlet en eierrettighet med kommunen. Dette betyr at del av f_PA2 tas ut av planen. Dette er et areal på 135m² og vil ikke ha noe betydning for reguleringsplanen ellers.

5.1 PLANKART

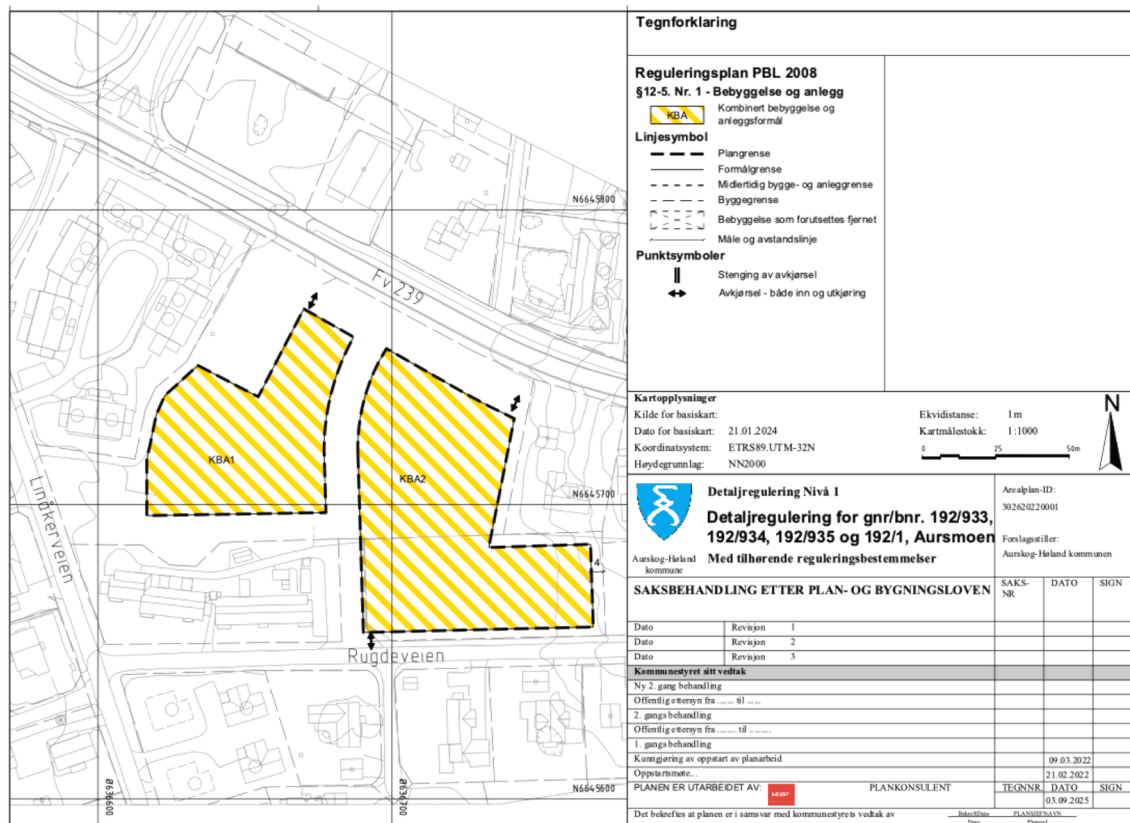
5.2 GJENNOMGANG AV REGULERINGSFORMÅL

Det reguleres i to vertikale nivåer:

Reguleringsplan vertikalt nivå 1. Kjellerparkering under terreng.

Det er avsatt følgende arealformål iht §12-5

- Bygg og anlegg, PBL. §12-5, nr 1.
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål for parkeringsanlegg/bolig



FIGUR 23, NEDFOTOGRAFERTE REGULERINGSKART, NIVÅ 1.

Reguleringsplan vertikalt nivå 2.

- Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr.1)
 - Boligbebyggelse (B) B1 og B2
 - Boligbebyggelse B3, midlertidig bygge og anleggsområde
 - Energianlegg (EA)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2)
 - Veg (V)
 - Gang og sykkelvei o_GS
 - Gang O_GG
- Grønnstruktur, (§12-5 nr. 3)
 - Fellesområde park, f_PA, 1-3
- Bestemmelsesområder (§12-7)
 - Midlertidig bygge- og anleggsområde

FIGUR 24, NEDFOTOGRAFERT REGULERINGSKART, NIVÅ 2.

Arealformål	
§12-5 nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1110 - Boligbebyggelse (2)	11525
1510 - Energianlegg	22,1
Sum areal denne kategori	11 547
§ 12-5 nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)

Veg	31,8
2015 - Gang-/sykkelvei	478,6
2016 - Gangveg/gangareal/gågate	733,3
Sum areal denne kategori:	1243,6
§12-5. nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3059 - Park (3)	1,86
Sum areal denne kategori:	1,86
Total alle kategorier: 14 656,9	

5.3 BESKRIVELSE AV BEBYGGELSEN, PLASSERING OG UTFORMING

Det foreslås en åpen kvartalsstruktur med boligblokker på 4–5 etasjer, der det etableres skjermede, indre gårdsrom tilrettelagt for lek, opphold og sosiale møteplasser. For tre av byggene er femte etasje planlagt som inntrukket. Totalt består bebyggelsen av ni selvstendige boligblokker, organisert rundt et sentralt fellesareal med interne gangveier.

Planforslaget legger til rette for en utnyttelse på **60 % BYA**, tilsvarende eiendommene på nordsiden av veien. Den laveste delen av bebyggelsen er plassert i sør, mot Rugdeveien, for å tilpasses den eksisterende småhusbebyggelsen. Disse blokkene vender mot et roligere område og er godt egnet for omsorgsboliger. Mot fylkesvei 1469 og sentrumsbebyggelsen i nord tillates høyere byggehøyder.

Plasseringen av byggene er utformet med tanke på gode solforhold og kvalitetsrike uteoppholdsarealer. Lamellblokkene er hovedsakelig orientert mot sør og vest for å sikre mest mulig sollys. Dette bidrar til økt bokvalitet.

I nordvestre del av planområdet finnes et område med store furutrær som ønskes bevart. For å sikre dette er det lagt inn byggegrense i plankartet, slik at eksisterende vegetasjon kan opprettholdes.

Boligene skal bygges med utstrakt bruk av tre som bærende konstruksjon, både innvendig og utvendig. Leilighetsbyggene får flate tak, som gir mulighet for attraktive felles takterrasser.

Det er beregnet totalt **165 leiligheter** innenfor planområdet, fordelt på 1- til 4-roms leiligheter for å møte behovene til ulike livsfaser. Det legges særlig vekt på å tiltrekke seg etableringsklare par og småbarnsfamilier.

Blokk	Ett romsleilighet	To romsleiligheter	Tre romsleiligheter	Fire romsleiligheter
A	3	6	6	4
B	3	10	6	4
C	3	10	6	4
D	3	8	5	4
E		4	5	4
F		4	5	4
G	4	8	6	
H	4	8	6	
I	4	8	6	
Totalt	24	66	51	24

TABELL 1: FORESLÅTT LEILIGHETSSAMMENSETNING

Leilighetene vil i hovedsak være gjennomgående, med gode lysforhold og bokvalitet. De fleste vil være 3-roms på mellom 50 og 75 m², med noen større 4-roms og mindre 1- og 2-roms leiligheter på ca. 90–100 m².

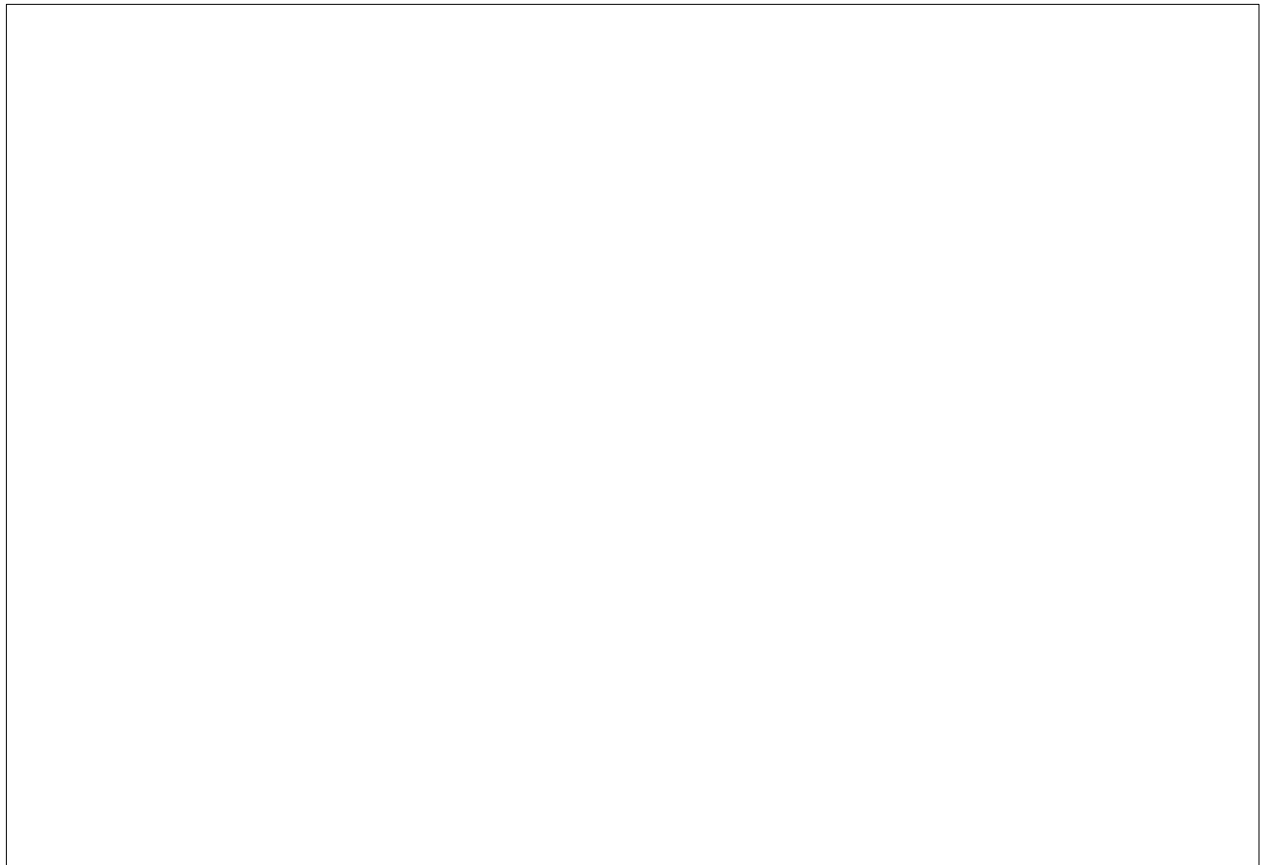
Bebyggelsen er ikke detaljprosjektert, og videre utvikling vil baseres på volumstudier og analyser som er dokumentert i plandokumentene.

Adkomst til området skjer fra nord via Aurveien (RV-1469) og fra sør via Rugdeveien. Gangveiene skal være kjørbare og tilgjengelige for utrykningskjøretøy. Besøksparkering er plassert ved Aurveien, og det etableres gang- og sykkelvei langs denne for å ivareta myke trafikanter. Den sentrale gangveien får en helhetlig utforming som bidrar til struktur og orientering.

Situasjonsplanen viser gårdstun mellom byggene, tilrettelagt for lek og opphold. Leiligheter i første etasje får private markterrasser. I tillegg etableres felles uteoppholdsarealer både på terreng/lokk over parkering og som takhager.

Felles utearealer vil ha gode sol- og støyforhold. Det settes av minimum **20 m² uteoppholdsareal per boenhet**, i tråd med gjeldende områderegulering. Arealene fordeles på private balkonger/terrasser, felles utearealer på terreng/lokk og takterrasser.

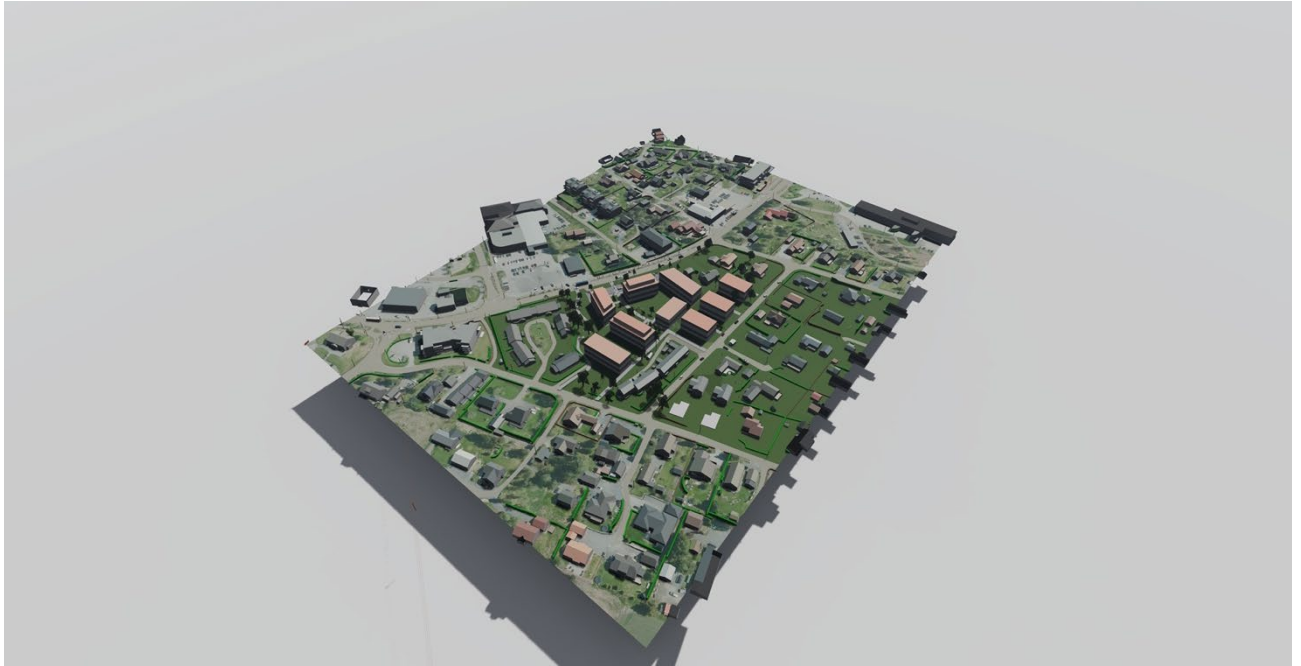
Beboerparkering etableres i kjeller/under terreng, mens gjesteparkering legges på terreng ved Aurveien. I kjelleren plasseres også private boder, felles bod for skismøring og sykkelverksted. Det planlegges **én parkeringsplass per leilighet og skal etableres i kjellerplan under terreng**. Det skal også etableres p-plass til sykkelparkering, samt boder.



FIGUR 25: ILLUSTRASJONSPLAN, NEDFOTOGRAFERT. HRP AS, 28.08.2025

Plasseringen av bebyggelsen er nøye vurdert med tanke på solforhold og uteoppholdsarealer. Volumstudier og erfaringer fra lignende prosjekter tilsier bebyggelse på 3–5 etasjer, hvor siste er inntrukket for tre av boligblokker. Hovedinnganger, fellesrom og snuplass for av- og påstigning er plassert nord for bebyggelsen mot RV-1469. Inn- og utkjøring til parkeringskjeller skjer fra Aurveien og fra Rugdeveien.

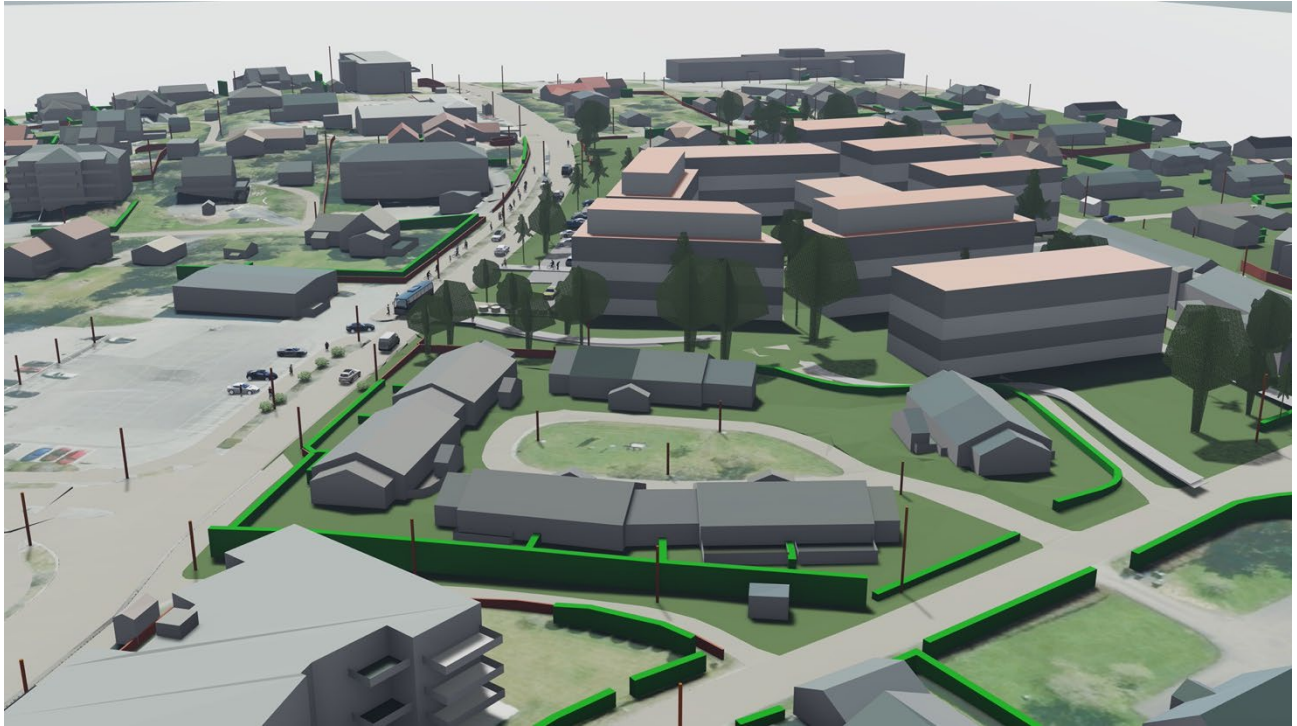
Under følger 3D-illustrasjoner av mulig bebyggelse som kan bygges innenfor gitt BYA.



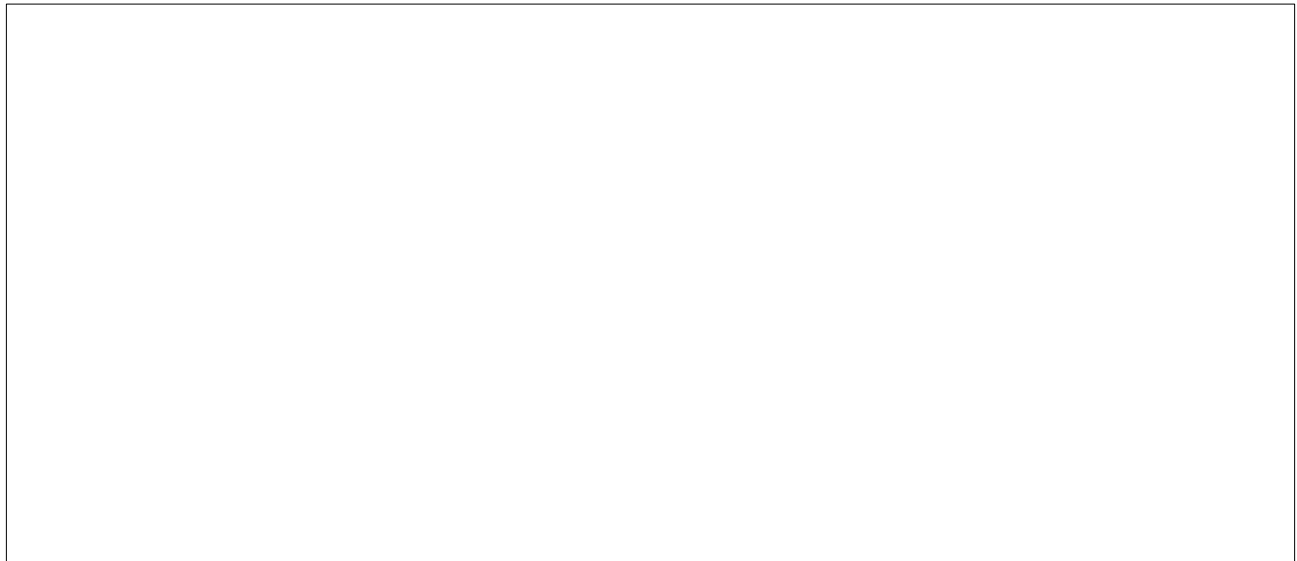
FIGUR 26, OVERSIKT MODEL-BILDE



FIGUR 27, SETT FRA VEST, SKRÅBILDEFIGUR 28, SETT FRA SØR.



FIGUR 29: PERSPEKTIV FRA VEST



FIGUR 30: TVERS SNITT, NEDFOTOGRAFERT.

Arealberegning:

Tomtestørrelse	14 656,9m ²
Boligfelt B 1-2	10 500 m ²
MUA (inkluderer takterrasse og balkonger)	Min. 20 og maks 50m ² per boenhet: 8 250 m ²
Lekeplass (grendelekeplass) fellesområder, maks areal	2 400 m ²
BYA 60% for begge byggefelt, inkl. parkeringsplasser på bakkeplan	8 794,14 m²
BRA, gitt 5 etasjer hvor siste er inntrukket for noen av boligblokkene og 4 etasjer for bebyggelse mot Rugdeveien. En blokk på 3 etasjer.	15 256 m ²

--	--

5.4 BOLIGMILJØ/BOKVALITET

Bomiljø og bokvalitet har vært et sentralt fokus i planarbeidet. Det legges til rette for attraktive og funksjonelle uteområder med gode solforhold mellom bygningene, for å sikre trivsel og livskvalitet for beboere i alle livsfaser.

Det avsettes minimum **20 m² uteoppholdsareal per boenhet**, fordelt på private balkonger og terrasser, felles uteoppholdsarealer på terreng og lokk over parkeringskjeller og universelt tilgjengelige felles takterrasser.

I tillegg etableres fellesområder for beboerne innenfor planområdet, som skal fremme sosialt samvær og fellesskap.

Leilighetssammensetningen er variert, med mål om å tiltrekke seg både par i etableringsfasen, barnefamilier og personer med behov for omsorgsboliger. Dette gir et mangfoldig bomiljø med god sosial dynamikk.

Det foreslås at leilighetene i hovedsak skal være gjennomgående, for å sikre gode lysforhold og naturlig ventilasjon. I reguleringsbestemmelsene er det sikret at alle boenheter skal ha minimum ett soverom vendt mot en stille side, i tråd med anbefalingene i T-1442.

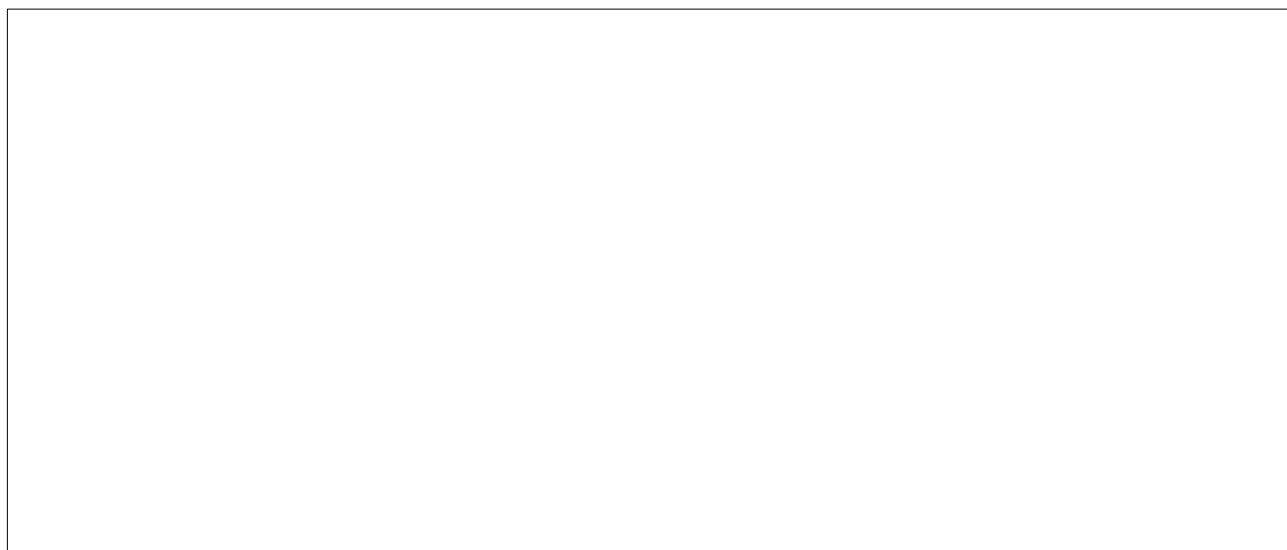
Det legges også til rette for fellesfunksjoner i byggene, som for eksempel: felles bod for skismøring og sykkelverksted.

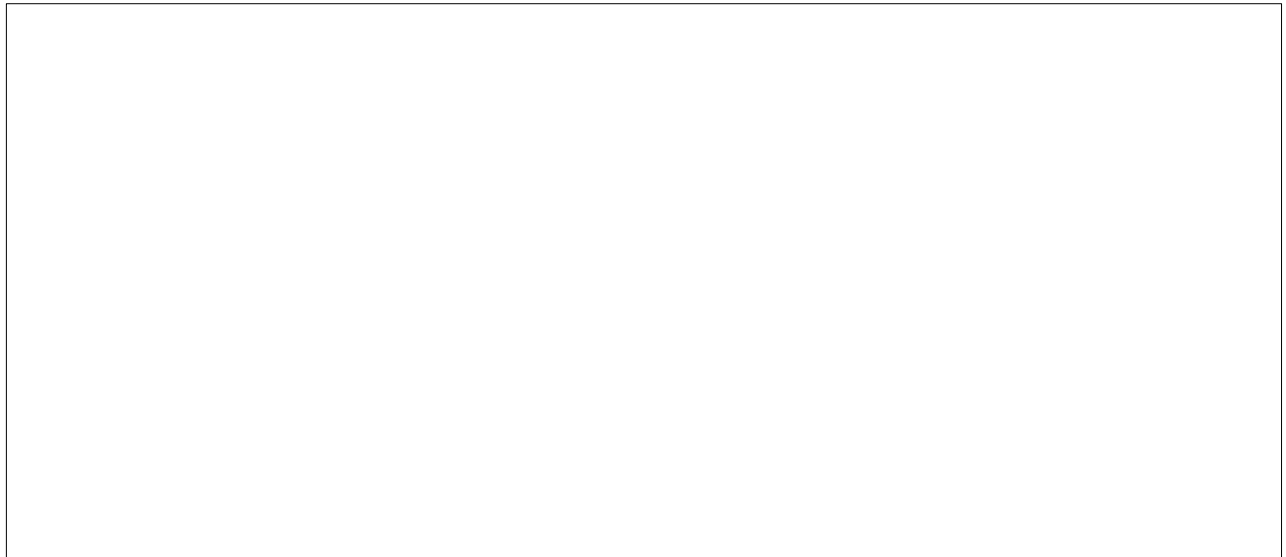
Disse tiltakene bidrar til en delekultur og styrker fellesskapet blant beboerne. I tillegg gir det praktiske løsninger som øker bokvaliteten og reduserer behovet for individuelle fasiliteter.

5.5 SOLFORHOLD

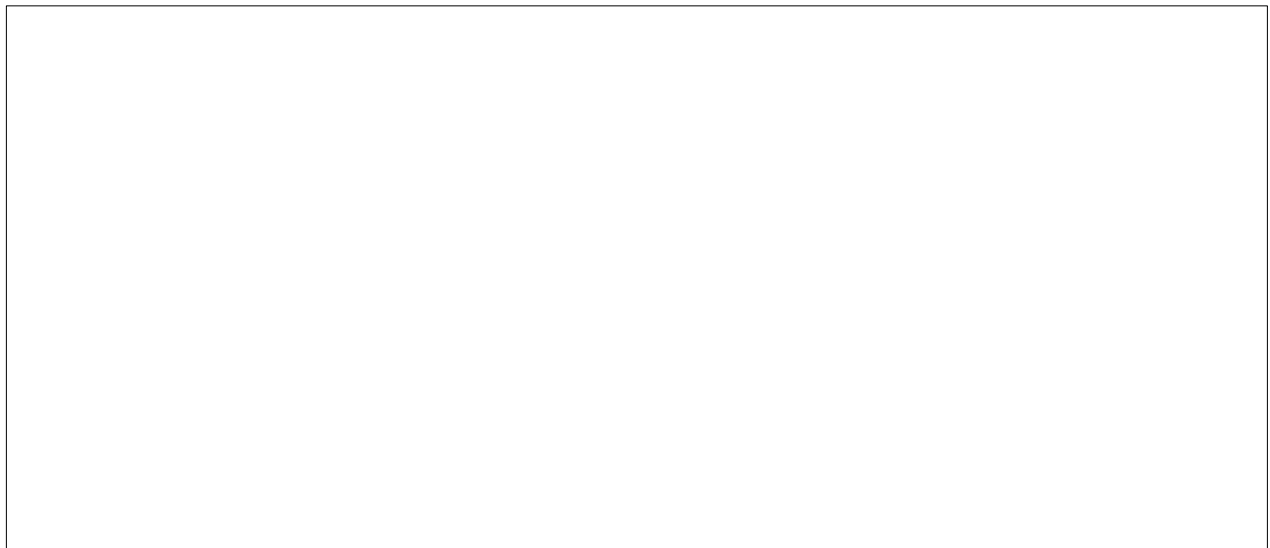
Bebyggelse er i hovedsak orientert mot vest og sør for å gi gode solforhold til leilighetene. De leilighetene som har nordvestside, skal også ha enten en vestside eller sørside for å sikre lys og solforhold. Avstand mellom byggene er 10-15 m for å få mindre skyggevirkninger for de nærmeste byggene. Soldiagrammene under illustrerer skyggeforholdene for alle årstider kl. 12 og kl.18.

På våren og sommeren, mellom april til august, er det svært gode solforhold i området, og fellesarealene vil ha flere timer med sol.

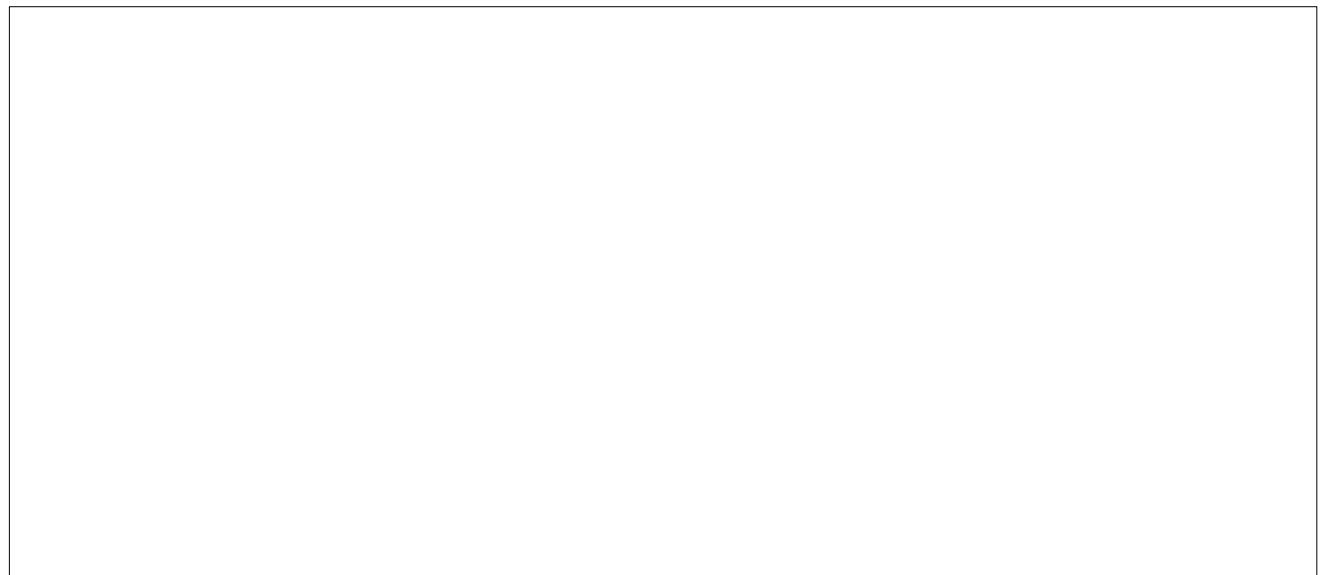




Om høsten står solen litt lavere på himmelen. Dette medfører at bebyggelsen i øst vil kaste skygger mot de nærmeste eneboligene.



På vinteren vil det være mye mindre sol på området, skyggevirkningene på den omkringliggende bebyggelsen vil også være større.



5.6 PARKERING

Parkeringsdekningen for planområdet følger tabellen nedenfor, og er i hovedsak basert på bestemmelsene i områdereguleringsplanen for Aursmoen. Det legges opp til noe lavere parkeringsdekning for ett- og toromsleiligheter, begrunnet i områdets sentrale beliggenhet i Aursmoen sentrum og god tilgjengelighet til kollektivtransport og gang- og sykkelforbindelser.

Boligtype	Antall p-plasser i garasjeanlegg per boenhet	Sykkelplasser i garasjeanlegg
1-2 romsleilighet	1	1
2-3 romsleilighet	1	1
3-4 romsleilighet	1	2

Det er planlagt totalt 164 boenheter, og i henhold til områdereguleringsplanen skal det avsettes én bilparkeringsplass per leilighet i kjeller for konsentrert bebyggelse. Planforslaget legger til rette for 170 parkeringsplasser, hvorav 12 plasser er reservert for bevegelseshemmede (HC) – betydelig over minimumskravet.

Parkeringen skal i hovedsak etableres i parkeringskjeller, med nedkjøringsrampe plassert i den nordøstre delen av planområdet. I samme område foreslås det også etablert 30 gjesteparkeringsplasser, fordelt på bil og sykkel, for å sikre god tilgjengelighet for besøkende.

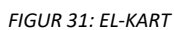
Universell utforming og elbil-ladding

- Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for bevegelseshemmede. Kravet gjelder ved etablering av 10 eller flere parkeringsplasser.
- HC-plasser skal ligge nær hovedinngang/heis, ha tilstrekkelig bredde og dybde, og være godt synlige med godkjent skilting og asfaltmerking.
- Det skal etableres definerte ladepunkter for elbil, i tråd med nasjonale føringer for bærekraftig mobilitet og tekniske forskrifter.

Alle parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse, og det skal dokumenteres at løsningene oppfyller krav til tilgjengelighet, sikkerhet og funksjonalitet.

Den eksisterende trafoen/nettstasjonen innenfor området er regulert inn som EA. Dette hindrer at det det gjøres tiltak uten godkjenning av eier.

Det finnes ikke noe fjernvarmeanlegg i nærheten. Eksisterende ledningsnett må hensyntas for plassering av bygg, men det er også mulig å flytte eksisterende ledningsnett. Det er registrert 3 nettverksstasjoner/trafoer innenfor planområde. Kapasiteten på disse må kartlegges og tas hensyn til i videre prosjektering.

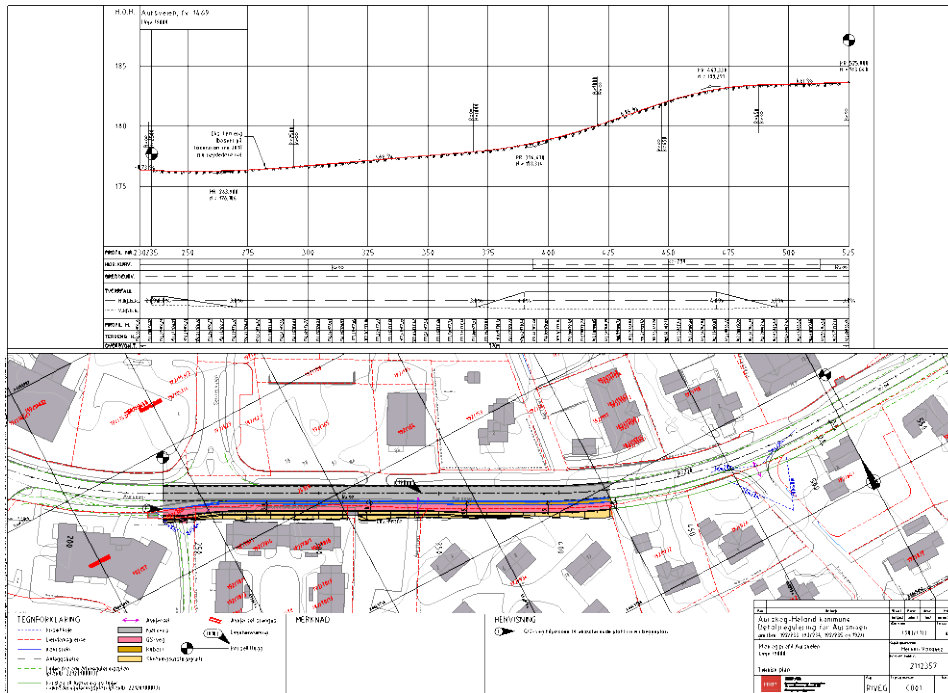


I områdeplanen er det kun vist adkomst til området via Rugdeveien i sør. For å sikre en best mulig løsning, og ikke øke trafikkmengden på boligveiene i området, er det vurdert at hovedadkomsten til planområdet skal være fra Aurveien (fv.1469). Adkomsten må detaljprosjekteres i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker, i tillegg skal adkomsten i Rugdeveien opprettholdes.

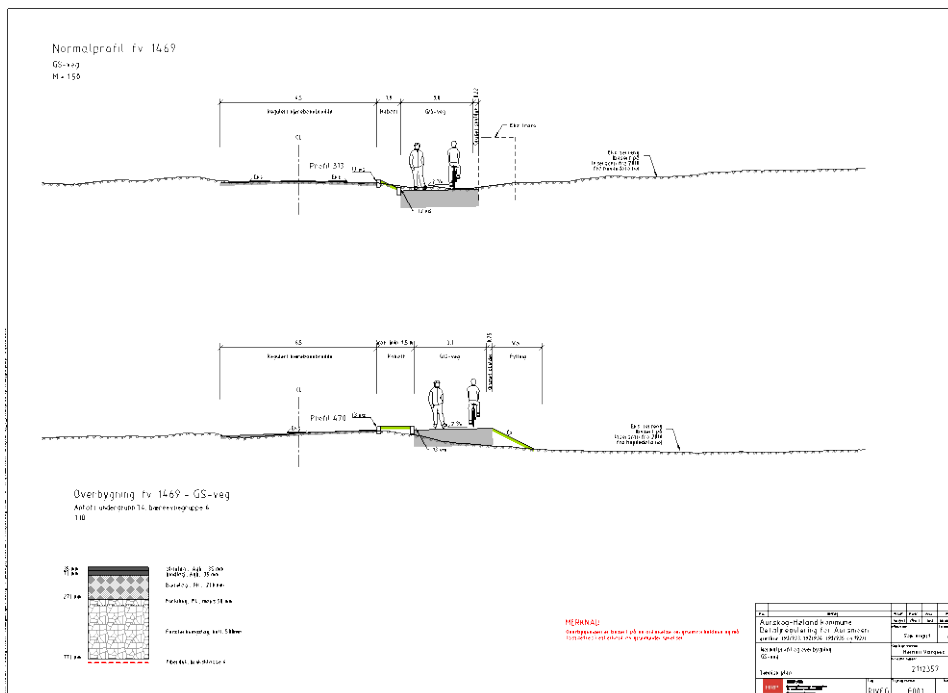
36

Internt i planområder skal myke trafikanter prioriteres. Det foreslås å etablere gangveier i både nord-sørgående og øst-vestgående retning, slik at gående og syklende enkelt kan bevege seg internt og gjennom området. Gangveiene skal utformes helhetlig og vil fungere som et strukturerende element i området.

Fylkeskommunen ønsket at gang- og sykkelvei som er avsatt i områderegeringsplanen, reguleres frem til bussholdeplass i vest, Aurveien. Se under.



FIGUR 32: C-TEGNING TIL GANG OG SYKKELVEI I AURVEIEN



FIGUR 33: PROFIL AV GANG- OG SYKKELVEI.

5.9 UNIVERSELL UTFORMING

I henhold til gjeldende bestemmelser skal byggeområdene og tilhørende utearealer planlegges etter prinsippene for universell utforming. Dette innebærer at det skal tilrettelegges for tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, med veger og gangveger som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, eldre og småbarnsfamilie.

Ved videre detaljprosjektering skal følgende retningsgivende dokumenter benyttes:

- NS 11005: Universell utforming av uteområder, som gir tekniske krav og anbefalinger for utforming av tilgjengelige utearealer.
- Veilederen "Universell utforming i planlegging" fra Kommunal- og distriktsdepartementet, som gir føringer for integrering av tilgjengelighet i planprosesser.

Tomtens naturlige stigningsforhold gir gode forutsetninger for universelt utformede adkomster. Det foreslås HC-parkering nær hovedinnganger, og planbestemmelsene sikrer at minimum 5 % av parkeringsplassene reserveres for bevegelseshemmede, i tråd med kravene i TEK17. Heis bør lokaliseres i umiddelbar nærhet til hovedinngang og fellesarealer for å sikre tilgjengelighet.

Universell utforming skal også ivaretas i felles utearealer, lekeplasser og takterrasser, slik at alle beboere, uavhengig av funksjonsevne, kan benytte disse områdene.

I tillegg bør det vurderes tiltak som:

- kontrastmerking av gangarealer og trapper,
- belysning som sikrer orientering og trygg ferdsel,
- møblering og utstyr som er tilgjengelig og brukervennlig for alle.

Disse tiltakene vil bidra til at området oppleves som inkluderende og tilgjengelig for alle, og styrker både bokvalitet og sosial bærekraft.

5.10 UTEOPPHOLDSAREAL

Gode uteoppholdsarealer er et sentralt grep i planforslaget. Bebyggelsen er plassert for å skape store, sammenhengende utearealer med gode solforhold. Et sentralt uterom fungerer som hjertet i området.

Det settes av minimum 20 m² uteoppholdsareal per boenhet, fordelt på private balkonger/terrasser, felles utearealer på terreng/lokk og felles takterrasser. Leiligheter i første etasje får privat markterrasse.

På bakkeplan tilrettelegges det for grillplass, spisegrupper, beplantning og nyttevekster. Arealene skal fremme fysisk aktivitet og rekreasjon for alle aldersgrupper, med særlig fokus på småbarnsfamilier, ungdom og beboere i omsorgsboliger.

Uteoppholdsarealene skal knyttes sammen med gangforbindelser i området for å sikre tilgjengelighet. Flate tak gir mulighet for opparbeidelse av takterrasser med universell adkomst via heis. Dette er i strid med gjeldende områderegulering, og det må derfor søkes dispensasjon.

I henhold til områdeplanen skal det etableres nærlekeplass på minimum 300 m² per 50 boenheter. Med 164 boenheter må det etableres minimum 600 m² lekeplass. Dette arealet skal integreres med øvrige uteoppholdsarealer. Minimumskravet er sikret i planbestemmelsene. Se tabell i punkt 5.3.

5.11 GEOTEKNIKK

Ved detaljregulering eller søknad om tiltak skal det foreligge en geoteknisk vurdering av byggegrunn og områdestabilitet. Vurderingen skal utføres av fagkyndig og dokumentere sikker fundamentering.

Utbygging skal skje i henhold til anbefalingene i geoteknisk rapport. Det skal dokumenteres at tiltaket ikke medfører risiko for setningsskader eller andre grunnrelaterte problemer.

Ved behov skal det gjennomføres grunnundersøkelser, herunder boring og prøvetaking, for å sikre tilstrekkelig kunnskap om grunnforholdene.



FIGUR 34: KART SOM VISER VALGTE, KRITISKE TERRENGPROFILER FOR TILTAKET, RØD DEL AV PROFILLINJA INDIKERER AT AKTSOMHETSOMRÅDET FOR LØSNEOMRÅDE (VURDERING AV OMRÅDESTABILITET, 24.02.2022)

5.12 PLAN FOR VANN- OG AVLØP

Det regnes med å legge om eksisterende VA-infrastruktur slik at dette ikke kommer i konflikt med ny bygningsmasse. Det er utarbeidet en simulering av brannvannskapasitet for området som tilsier at det er tilstrekkelig kapasitet på ledningsnett. Eksisterende vannledning over tomten flyttes for å opprettholde ringforbindelse.



Fordrøyning kan løses ved hjelp av:

- lukkede løsninger, som fordrøyningsmagasin eller infiltrasjonskummer,
- eller åpne løsninger, som anbefales der det er mulig, og inkluderer tiltak som:
 - regnbed,
 - åpne grøfter,
 - infiltrasjonsdammer,
 - grønne tak og permeable dekker.

- økt biologisk mangfold.
- forbedret estetikk og bokvalitet.
- naturlig infiltrasjon og rensing av vann.
- redusert behov for teknisk infrastruktur.

Ved detaljprosjektering skal det dokumenteres at overvannshåndteringen er dimensjonert for å håndtere både normal nedbør og ekstremnedbør, i tråd med kravene i TEK17 og kommunens VA-norm.

5.14 PLAN FOR AVFALLSHÅNDTERING

Det skal tilrettelegges for avfallshåndtering med nedgravde løsninger i samråd med ROAF (Romerike avfallsforelding). Renovasjonspunktene er plassert nær adkomstveier for å sikre effektiv henting uten behov for unødvendige manøvreringer. Kommunen stiller krav om at renovasjonsløsningen skal behandles og godkjennes i forbindelse med søknad om tiltak. (<https://www.aurskog-holand.kommune.no/innhold/natur-friluft-og-miljo/deg-og-ditt-narmiljo/renovasjonsforskrift/>) Dette kravet er ivaretatt gjennom bestemmelser i reguleringsplanen.

5.15 STØY

Som en del av planforslaget er det utarbeidet en støyrapport. Den dominerende støykilden er veitrafikkstøy fra Aurveien. Rapporten er utført i beregningsprogrammet CadnaA ved bruk av Nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy og resultatene er sammenlignet i henhold til gjeldende T-1442/2021.

Ettersom planlagt bebyggelse ligger innenfor gul støysone, settes det krav til avbøtende tiltak iht. grenseverdiene i T-1442. Dette er sikret i planens bestemmelser. Resultatene fra rapporten viser at det er støyutsatte fasader i nord og delvis langs østfasaden. Høyeste støymåling er 60 dB (Lden).

Element	Tiltak	Demping
Ventil	Mekanisk balansert ventilasjon	
Vindu*	Enkelt glass, eventuelt 2-lags isoler	$R'w + C_{tr} = 25-30 \text{ dB}$
Vegg	Bindingsverk	$R'w + C_{tr} \geq 35 \text{ dB}$

TABELL 2: STØYREDUSERENDE TILTAK

Løsningene som presenteres i tabell 2 vil kunne gi tilstrekkelig støydemping for nord- og østfasaden som dermed vil oppfylle kravene til innendørs lydnivå. En normal fasadekonstruksjon vil kunne gi tilstrekkelig støydemping for de gjenstående fasadene. Det er antatt at bygget er blir oppført med mekanisk balansert ventilasjon. I henhold til områderegulering for Aursmoen sentrum skal det ved detaljregulering eller ved søknad om tillatelse være vurdert om det er nødvendig med støyskjerm regulert i plankart og situasjonsplanen. Dette vil sikres i rekkefølgebestemmelser.



I henhold til støykartleggingen vil uteoppholdsarealene ha tilfredsstillende støyforhold.

5.16 AVBØTENDE TILTAK/LØSNINGER ROS

ROS-analysen har ikke avdekket forhold som krever ytterligere avbøtende tiltak enn beskrevet og forankret i planforslagets utredninger, reguleringsbestemmelser eller plankart.

Analysen viser for øvrig at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko. Omreguleringen i seg selv medfører få, om noen, negative endringer for omgivelsene. Støyforhold er tema som bør ha avbøtende tiltak i form av tekniske løsninger for leiligheter som er utsatt for støygrenser over 55 dB. Avbøtende tiltak er anbefalt og skal være etter sikringstiltak i henhold til T-1442 og Tek17 må overholdes, jf planens bestemmelser.

5.17 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Ved utbygging av boliger på 192/933 må rekkefølgekrav for følgende opparbeides: o_GS, GG og V.

I henhold til områderegulering for Aursmoen sentrum skal det ved detaljregulering eller ved søknad om tillatelse være vurdert om det nødvendig med støyskjerm regulert i plankart og situasjonsplanen. Det kan settes krav til en utdypende støyanalyse ved rammesøknad.

Utbygging av gangveiene og kollektivholdeplass ble drøftet i kommunen og det var ønskelig å sette krav på utførelse av disse ved utbygging av ny boligbebyggelse.

- A. Før det gis brukstillatelse skal f_V, o_GG, PA1-3 og o_GS1-2 være opparbeidet.
- B. Før det gis brukstillatelse skal parkeringsplasser være ferdig opparbeidet.
- C. Før det gis brukstillatelse må felles uteoppholdsareal og park være etablert jf.4.7.
- D. Før det gis brukstillatelse skal det gjennomføres støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for T-1442 og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS 8175. For innendørs støy gjelder kravene i TEK-17.
- E. Brannsikkerhet kal være godkjent av brannetaten.
- F. Før brukstillatelse gis skal kollektivholdeplass for buss i østgående retning og vestgående retning i tilknytning til Aurveien Fv.1469, være universelt utformet i henhold til de til enhver tid gjeldende forskrifter for universell utforming.

6 VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANEN

6.1 OVERORDNENDE PLANER

Planforslaget er i hovedsak i tråd med gjeldende overordnede planer. Store deler av planområdet er avsatt til boligformål i både kommuneplanen og områdereguleringen. Forslaget bidrar til økt tilgang på attraktive boliger og utvikling av et variert boområde tilpasset mennesker i ulike livsfaser og livssituasjoner.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til sentrumsbebyggelsen, noe som gir gode forutsetninger for en kortreist og bærekraftig hverdag med tilgang til handel, tjenester og kollektivtransport.

Planforslaget åpner for at inntil **10 % av boligene** kan benyttes som omsorgsboliger. Dette støtter opp under kommunens behov for flere omsorgstilbud og bidrar til sosial bærekraft i området.

Deler av planområdet er i kommuneplanen og områdeplanen avsatt til barnehageformål. Planforslaget regulerer dette arealet til boligformål, og er dermed i strid med overordnede føringer på dette punktet. Kommunen har imidlertid besluttet å flytte eksisterende barnehage til den nye skole- og barnehageenheten som skal etableres på Aursmoen. Dette gjør at arealet ikke lenger er aktuelt for barnehageformål, og det vurderes som hensiktsmessig å regulere det til boligformål som en naturlig utvidelse av utviklingsområdet langs Aurveien.

I områdeplanen er adkomst til området kun vist via Rugdeveien i sør. For å sikre en trafikk sikker og funksjonell løsning, og for å unngå økt trafikkbelastning på boligveiene, foreslås hovedadkomst fra Aurveien (fv. 1469). Dette gir mulighet for etablering av to separate adkomster, noe som også ivaretar krav til tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.

Parkeringsdekningen i planforslaget er noe lavere enn kravene i områdeplanen. Dette begrunnes med områdets sentrale plassering i Aursmoen sentrum og god tilgjengelighet til kollektivtransport. Redusert parkeringsbehov er også i tråd med nasjonale mål om redusert bilbruk og økt bruk av miljøvennlige transportformer.

Områdeplanens § 2.5 stiller krav om skråtak på ny boligbebyggelse. Planforslaget legger imidlertid til rette for flate tak, for å kunne etablere felles takterrasser. Dette gir økt bokvalitet og styrker det sosiale fellesskapet i boligområdet. Det vurderes som et positivt avvik, og det vil bli søkt dispensasjon for dette.

6.2 STEDETS KARAKTER

Planforslaget legger opp til en høyere utnyttingsgrad enn eksisterende situasjon. Dagens bebyggelse forutsettes fjernet. Planlagt bebyggelse vil endre stedets karakter med en bebyggelse på flere etasjer og flere bygninger med tilhørende parkeringsplasser og uteoppholdsarealer.

6.3 LANDSKAP

Planforslaget vil medføre virkninger for landskapet og omgivelsene. En høyere bebyggelse og større bygningsmasse vil føre til fortetting og høyere utnytting av tomten i forhold til bebyggelse. For å minimere konsekvensene for den omkringliggende bebyggelsen er det foreslått en noe lavere bebyggelse i sør, mot eneboligbebyggelsen. Det er vurdert at området ut mot fv.1469 vil tåle en høyere utnyttelse. Dette område grenser ut mot sentrumsbebyggelsen på Aursmoen og den pågående utviklingen på andre siden av fylkesveien.

Utbyggingen vil føre til at noe av den stedegne vegetasjonen, som furulundene som er i området i dag, fjernes. Det er ønskelig å bevare deler av furutrærne, for å bevare noe av særpreget. Det er derfor regulert inn en byggegrense i den nordvestre delen av området for å sikre at disse ikke bygges ned.

6.4 SOLFORHOLD

Solforhold er optimalt for nye boliger. Ny bebyggelse i øst vil skygge noe for de nærmeste boliger sent på ettermiddagen i sommer og i høstsesong. Disse boligene er noe høyere i terrenget og skyggekast fra ny bebyggelse blir deretter.

6.5 BEBYGGELSESFORM OG ESTETIKK

Planforslaget innebærer en vesentlig endring i bebyggelsens form og uttrykk sammenlignet med dagens situasjon. Det legges opp til etablering av lamellblokker med opptil 5 etasjer (inntrukket) på enkelte bygg, og 4 etasjer for majoriteten av boligblokkene. Dette representerer en betydelig høydeøkning i forhold til eksisterende bebyggelse både innenfor planområdet og i omkringliggende områder.

Til tross for høyere byggehøyder, er planforslaget i tråd med kommunens strategi for fortetting nær sentrumsfunksjoner, og bidrar til å dekke behovet for flere boenheter i Aurskog-Høland kommune. Den foreslåtte bebyggelsen gir en arealeffektiv løsning, hvor det bygges i høyden fremfor lavere bygg med større fotavtrykk. Dette gir rom for å bevare og utvikle store sammenhengende grøntområder mellom bygningene, noe som styrker både bokvalitet og landskapsmessig sammenheng.

Den åpne kvartalsstrukturen med lamellblokker gir gode sol- og lysforhold, og legger til rette for attraktive uteoppholdsarealer. Samtidig gir den høyere utnyttelsen mulighet for å integrere fellesfunksjoner, takterrasser og universelt utformede løsninger, som styrker både sosialt fellesskap og tilgjengelighet.

6.6 FORHOLD TIL KRAVENE I KAP II I NATURMANGFOLDSLOVEN

I Miljødirektoratets naturkartdatabase er det ikke registrert funn av naturtyper eller naturmangfold innenfor eller i nærheten av planområdet. Konsekvensene for naturmangfold skal alltid vurderes etter Naturmangfoldsloven §§ 8-12:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget *Offentlig beslutning som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologisk tilstand, samt effekten av påvirkninger.*

Naturbase er benyttet for å undersøke om det finnes naturtyper og arter det må tas hensyn til i planområdet. Artskart viser at det ikke er registrert truede eller fremmede arter i eller i nærheten av planområdet. Med bakgrunn i det overnevnte vurderes det at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.

§ 9 Føre- var-prinsippet *Dette prinsippet henger sammen med prinsippet i naturmangfoldlovens § 8 om kunnskapsgrunnlaget.*

I den aktuelle sak anses kunnskapsgrunnlaget å være tilstrekkelig. Det er viktig å påpeke at dersom det er usikkerhet rundt konsekvensene av tiltaket, skal føre-var-prinsippet benyttes.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning *En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.*

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver. *Dette prinsippet innebærer at tiltakshaver må bære merutgiftene ved forebyggende tiltak og tilpassing til miljøet, og at tiltakshaver holdes ansvarlig for eventuelle skader som oppstår.*

Det er ingen grunn til å tro at det er spesielle naturverdier i området som gjør at tiltaket vil føre til miljøforringelse med tanke på naturverdier.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder *For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i driftsmetoder og teknikk og lokalisering, som ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av naturmangfoldet og økonomiske forhold, gir det beste samfunnsnyttige resultatet.*

Det er en forutsetning at det tas utgangspunkt i miljøvennlige teknikker og driftsmetoder.

6.7 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Med flere boenheter innafor planområdet vil dette potensielt føre til en større andel barn og unge innenfor tettstedet. Det er ikke gjort konkrete vurderinger i planarbeidet knyttet til hvilke konsekvenser dette har for skolekapasitet.

6.8 TRAFIKKFORHOLD

Planforslaget medfører en betydelig økning av boenheter, dette resulterer i en økning i trafikkmengden. Planområdet ligger tett på viktige funksjoner i Aursmoen sentrum. Den korte avstanden legger opp til en kortreist hverdag, hvor man kan gå til matbutikken og andre funksjoner.

Det legges til rette for en utbedring av dagens adkomst, i tråd med kravene i N100. Dette vil forbedre situasjonen vesentlig i forhold til dagens situasjon.

Etter bemerkninger fra Fylkeskommunen, er gang- og sykkelvei i en strekning fra planområdet til nærmeste bussholdeplass i nord øst tatt med i planområdet og er prosjektert.

I områdereguleringsplanen er disse arealene avsatt til veiformål. Det kan være behov for innløsning av del av privateiendommer til veiformål.

6.9 STØY

I støyrapporten er det foreslått avbøtende tiltak for fasade med høyere grenseverdier enn 55 db (Lden). Rapporten beskriver at støyproblematikken kan løses med byggetekniske løsninger. Dette vil/kan medføre tiltak som gir tekniske og økonomiske konsekvenser.

6.10 ENERGIBEHOV

Ved detaljregulering eller ved søknad om tillatelse til tiltak skal kapasitet på strømtilførsel og evt. behov for ny nettstasjon avklares. Konesjonshaver for distribusjon av elektrisitet skal kontaktes for å avklare tilknytning til distribusjonsnettet.

6.11 ROS

Kommunen har utarbeidet en overordnet risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med sammenslåingen av Aurskog-Høland og Rømskog kommune. I analysen er 21 mulige hendelser analysert og vurdert i forhold til hvilke konsekvenser hendelsene kan ha for befolkningen. Det ble også kartlagt hvilke risikoreduserende tiltak kommunen allerede har etablert, og hvilke nye risikoreduserende tiltak som foreslås iverksatt for å redusere sannsynligheter og konsekvenser. I planforslaget er det også utarbeidet en ROS-analyse som belyser konsekvenser og sannsynlighet for avbøtende tiltak.

Kommunens overordnede ROS-analyse er tilgjengelig på kommunens hjemmeside:

[Aurskog-Høland kommune - Overordnede styringsdokumenter \(ahk.no\)](#)

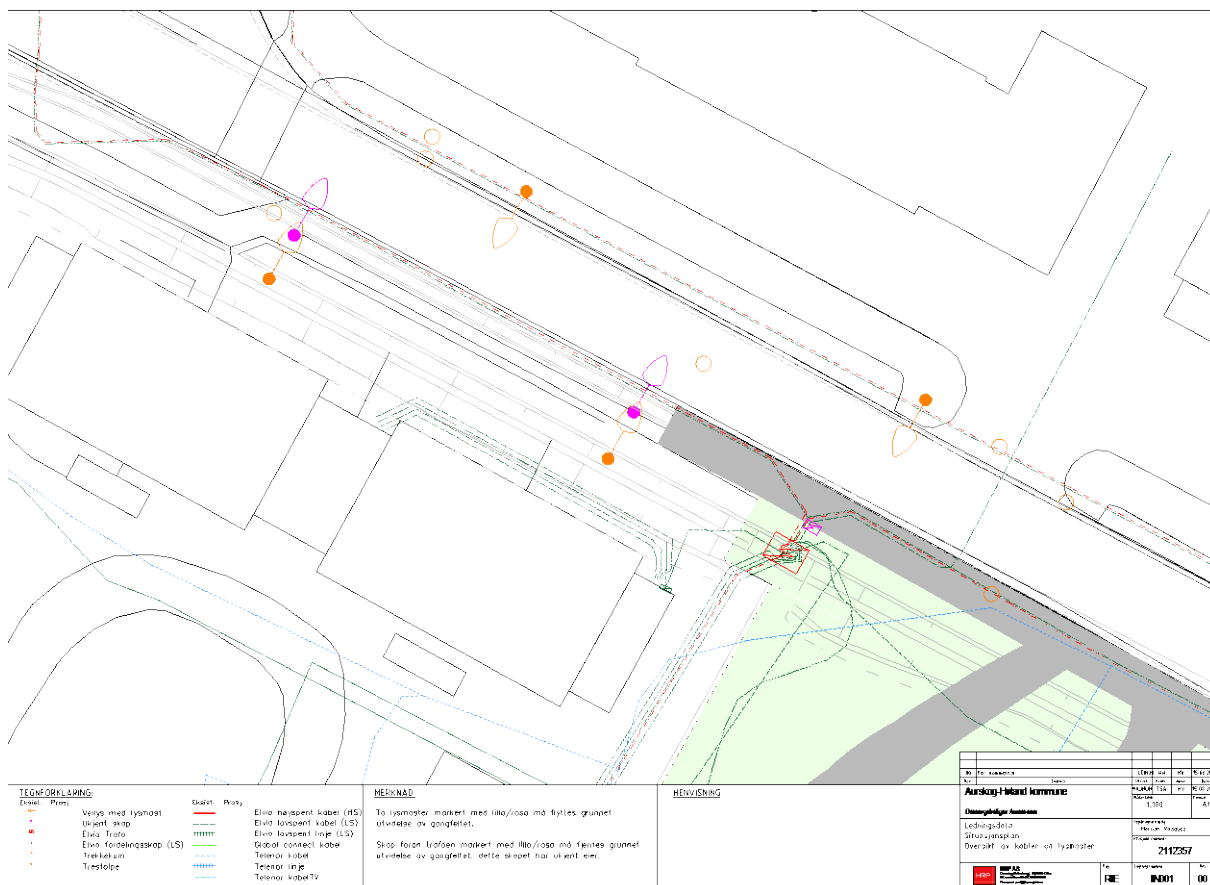
ROS-analysen viser to punkter som har konsekvenser for prosjektering av ny bebyggelse. Det gjelder tekniske løsninger for å redusere støy i leilighetene som er nærmere Aureveien. Se også punkt 6.9.

6.12 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det kan bli behov for utviding av dagens trafo som konsekvens av etablering av nye boenheter.

Nye boligblokker medvirker til endring av bla. vann og avløp innenfor planområdet. Som en konsekvens av dette vil hele VAO-anlegget måtte omlegges og tilpasses.

Etablering av nye tekniske anlegg har også økonomiske konsekvenser og blir antakelig belagt boligprosjektet.



7 INNKOMNE INNSPILL

Uttelelser og merknader til varsel om oppstart av planarbeid. Høringsperiode fra 23.03.2022 til 13.04.2022

Oversikt over merknader og innspill:

Avsender	Dato	Oppsummering av merknader	Vurdering/kommentarer
Statsforvalteren i Oslo og Viken	30.03.22	-SF henviser til Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging -Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus -SF ber om en restriktiv parkeringsutvikling - Barn og unges interesser: SF ber kommunen vurdere om de har tilstrekkelig arealer for fremtidig behov for barnehager	Tas til etterretning og innarbeides som føringer i planarbeidet.

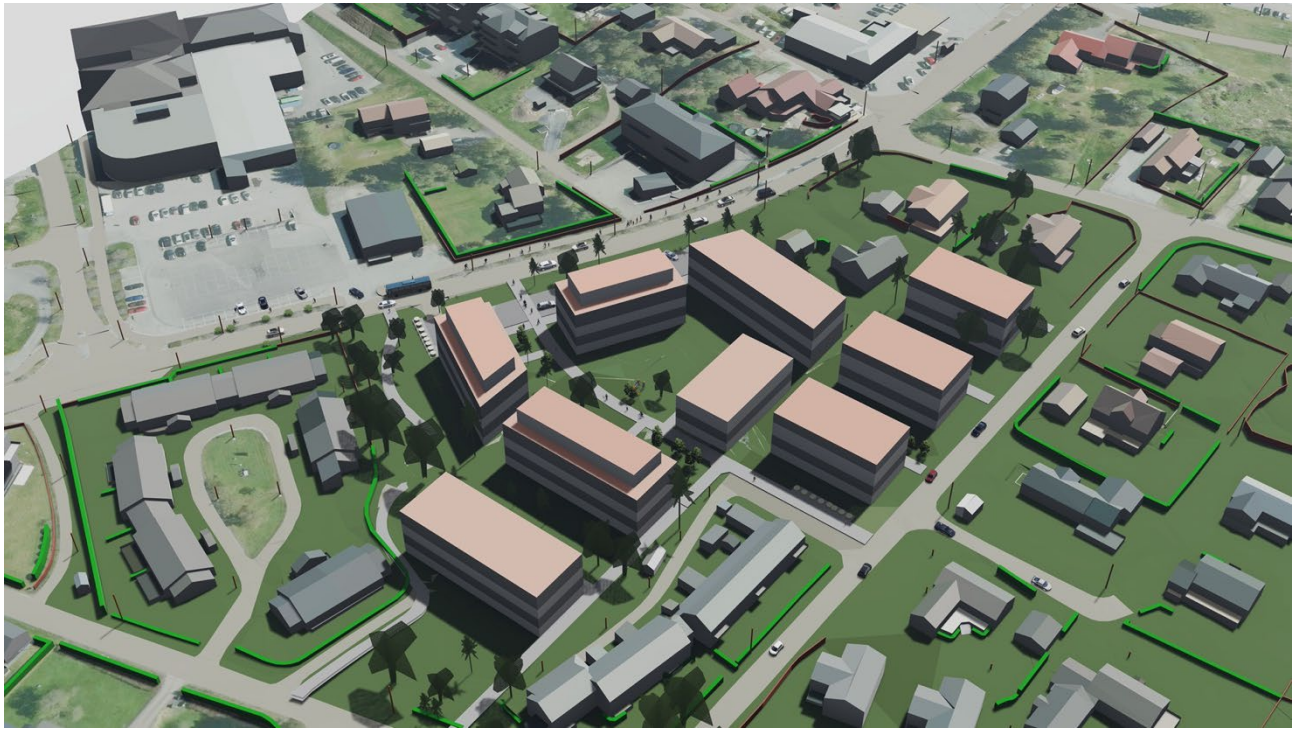
		-SF henviser til retningslinjen om støy i arealplanlegging (T-1442/2021)	
Viken fylkeskommune	06.04.2022	Viken FK anbefaler å undersøke om det er gjort Barnetråkkregistreringer. Foreslått utbygging av ordinære boliger bør ses i tråd med pågående og igangsatt reguleringsarbeid i området, blant annet Aurheim, Aursmoen sentrum gbnr. 192/775 og Aursmoen Næringspark, slik at det sikres en god stedsutvikling i Aursmoen/Aurskog. Fylkeskommunen henviser til regional planstrategi 2020-2024 Planområdet ligger i Aursmoen sentrum, og foreslått transformasjon er i henhold til kommunens ønsket utvikling av området. Samferdsel: Viken FK forutsetter adkomster fra fv. 1469 via kommunalt veinett. Tiltak i direkte tilknytning til fv. 1469 må planlegges i henhold til veinormalens krav og avklares mot Viken FK før løsningen blir vedtatt gjennom detaljreguleringsplanen. Planbestemmelsene må i tillegg sikre at disse prosjektene blir bygd etter en byggeplan godkjent av Fylkeskommunen.	Det er ikke registrert barnetråkk. Planen vil kunne være et bidrag til en helhetlig utvikling i Aursmoen og tettstedsutvikling. Tillegges som førende for planarbeidet. Avklares gjennom dialog med Fylkeskommunen og ble avklart at dagens adkomst opprettholdes. Godkjenning sikres i rekkefølgebestemmelsene.

Nedre Romerike brann og redningsvesen	23.03.2022	NRBR vier til byggteknisk forskrift. I henhold til brann- og redningsvesenforskriften § 22 skal brann- og redningsvesenets utrykningstid til sykehus, sykehjem og lignende institusjoner som krever assistert rømning i utgangspunktet ikke overstige 10 minutter. NRBR foreslår følgende planbestemmelse: "Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet." Til alle bebygde areal bør det være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy. Kun én kjørbar adkomstvei gjør brann- og ulykkesberedskapen til et område svært sårbar. Følgende foreslås lagt inn i rekkefølgebestemmelsene: Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av	Tas til etterretning i skisseprosjektet. Denne merknaden bør ses i sammenheng med Fylkeskommunens merknad til adkomst og fungere som argument for flere adkomster. Adkomst må også ses i sammenheng med rekkefølgekrav om fortau.
--	-------------------	--	---

		tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats. Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenets (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Brannkummer må være merket.	
Mattilsynet	31.03.2022	Mattilsynet foreslår rekkefølgekrav om at bygninger ikke kan settes opp før nødvendig teknisk infrastruktur som drikkevann er på plass. Rammeplanen for vann og avløp bør vise: -Prinsippløsning for vann, avløp og overvannshåndtering i reguleringen -Avdekke utfordringer knyttet til vann, avløp og overvannshåndtering i reguleringen -Foreslå nødvendige tiltak for å håndtere utfordringene -Forslag til bestemmelser, rekkefølgekrav eller formål i plankartet som er nødvendig for å ivareta hensynet til vann og avløp, inkludert overvann. Drikkevann: viktig å opprette dialog med ansvarlig etat for drikkevannforsyning. Drikkevannforsyning må følges opp i det videre planarbeidet. Floghavre og planteskadegjørere:	Tas til etterretning.

		risikovurdering for disse forutsettes at redegjøres i videre planarbeid.	Floghavre er ikke registrert i planområdet og kan ikke anvendes krav fra Mattilsynet.
Elvia	14.03.2022	Elvia har lavspent luftledning med tilhørende master innenfor planområdet som ber om at det blir tatt hensyn til. Det samme gjelder nettstasjon innenfor området. Elvia påpeker at det kan bli behov for ny nettstasjon.	Tas til etterretning. Det må avklares senere i prosessen om det er behov for ytterligere nett-tilførsel.
Aurskog Sparebank	10.03.2022	Aurskog Sparebank har sjenket en statue som er plassert i planområdet. De ønsker at den blir hensyntatt i planarbeidet.	Tas til etterretning.
NVE	18.03.2022	NVE har gitt sitt generelle innspill ved varsel om oppstart.	

7.1 ILLUSTRASJONER



FIGUR 36, SKRÅBILDE SETT FRA NORDVEST



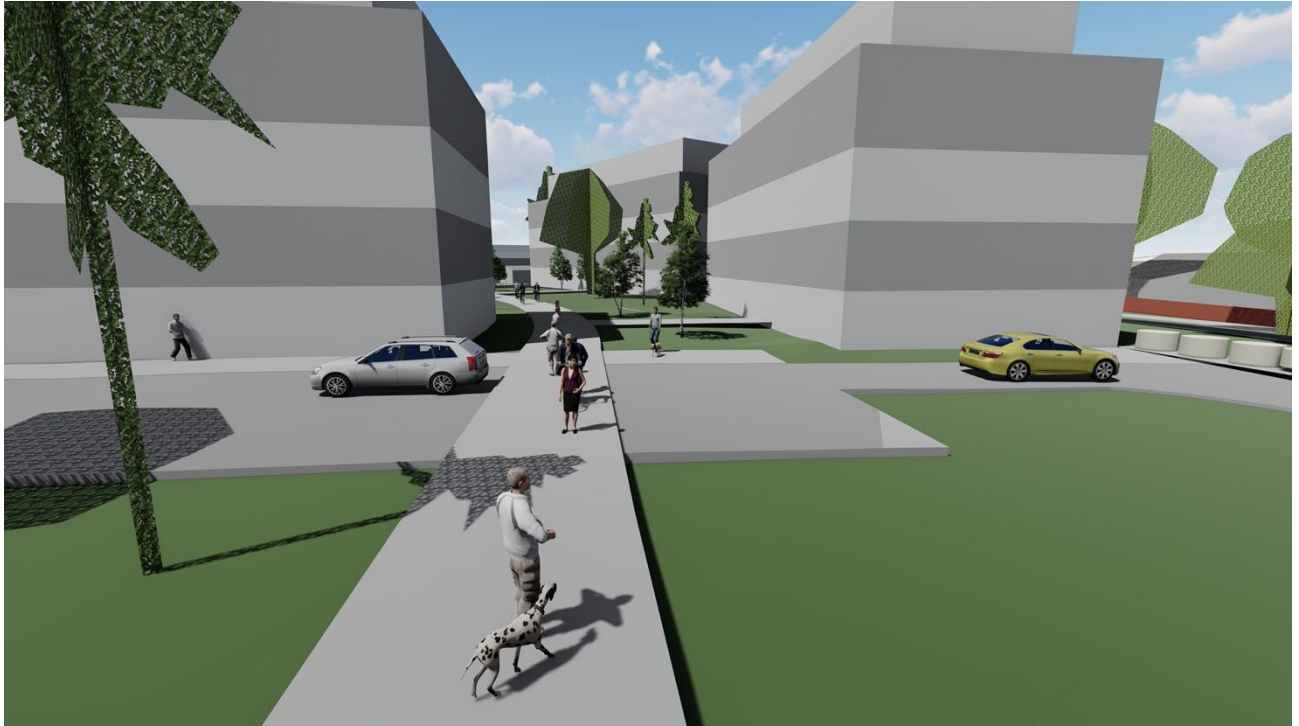
FIGUR 37, PERSPEKTIV SETT FRA GATEPLAN, AURVEIEN



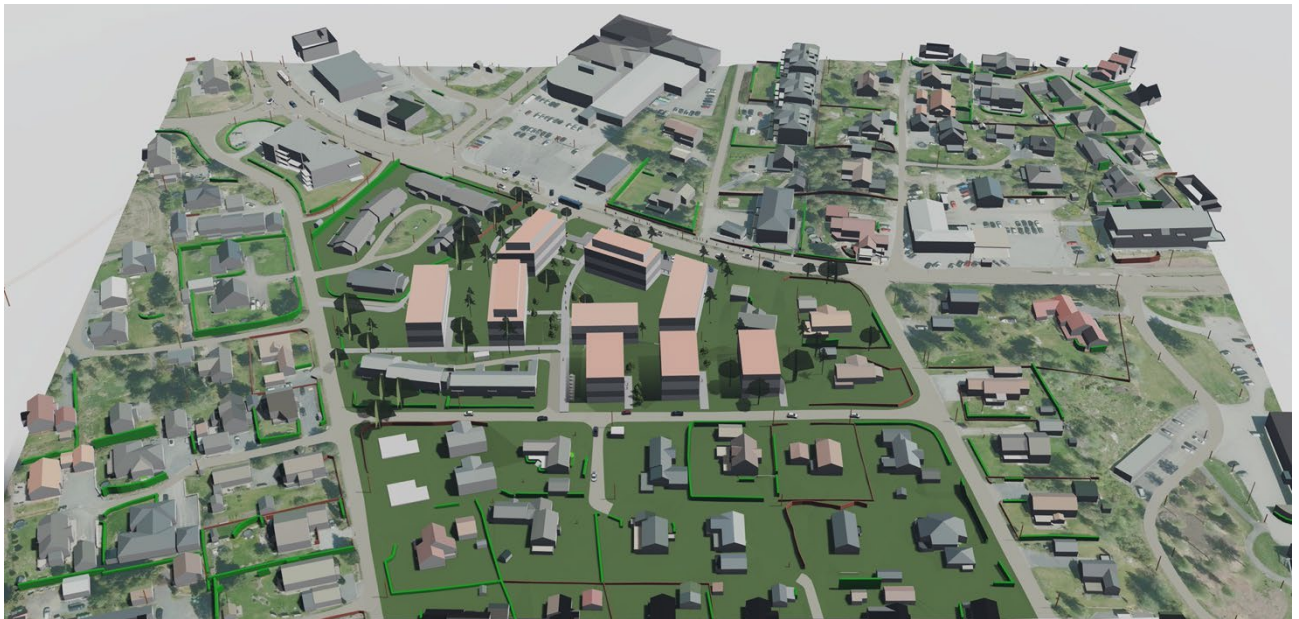
FIGUR 38, SKRÅ BILDE SETT FRA NORDØST, AURVEIEN



FIGUR 39, ILLUSTRASJON, 3D OVENFRA



FIGUR 40, DETALJ BILDE FRA DEN INTERNE GANGVEIEN



FIGUR 41, MODEL-BILDE SETT FRA SØR

8 VEDLEGG

1. Geoteknisk undersøkelser,
2. Planbestemmelser
3. Plankart
4. Vurdering av områdestabilitet, Norconsult, 24.02.2022
5. Støyrapport, datert 27.03.2023,
6. VAO-plan
7. ROS-analysen, datert 21.09.2024,
8. Tegning for gang og sykkelvei.
9. Notat fra EL