

Arkivsak-dok. 22/00533-53
Saksbehandler Hedda Geoline Trandem

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
22.10.2025

Førstegangsbehandling av forslag til reguleringsplan for Aursmoen boliger og omsorgsboliger

Kommunedirektørens innstilling:

Aurskog-Høland kommune godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for Aursmoen boliger med plankart datert 16.09.2025, og planbestemmelser datert 16.09.2025, utlagt til offentlig ettersyn.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, 12.10.2025
2. Reguleringsbestemmelser Aursmoen boliger og omsorgsboliger, 12.09.25
3. Plankart for Aursmoen boliger og omsorgsboliger Nivå1, 16.09.2025
4. Plankart for Aursmoen boliger og omsorgsboliger Nivå2, 16.09.2025
5. Illustrasjonsplan Aursmoen boliger, 12.09.2025
6. ROS Aursmoen, 23.11.2024
7. Fagrapport VAO, 15.08.2023
8. Fagrapport geoteknikk, 19.06.2024
9. Fagrapport områdestabilitet, 24.02.2025
10. Fagrapport støy, 27.03.2023
11. Teknisk plan, div. datoer
12. Notat EI, 26.11.2024
13. Innspill til varsel om oppstart - Aursmoen boliger og omsorgsboliger, u.d.
14. Varsel om oppstart av planarbeid - Aursmoen boliger og omsorgsboliger, 11.03.2022
15. Referat fra oppstartsmøte, 21.02.2022

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Arealdel av kommuneplan, vedtatt 2019.
Områderegulering for Aursmoen, vedtatt 2014.

Saksopplysninger:

Det foreligger et forslag til reguleringsplan for Aursmoen boliger og omsorgsboliger. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av blokkbebyggelse med anslagsvis 165 boenheter, herunder også omsorgsboliger. Forslaget fremmes av HRP AS, på vegne av Aurskog-Høland kommune v/Enhet Eiendom.

Planområdet:

Planområdet ligger sentralt på Aursmoen, og omfatter gamle Aursmoen barnehage, sykehjem og omsorgsboliger, [se kart](#). Planområdet omfatter gårds- og bruksnummer 192/935, 934 og 933. En forlengelse av gang- og sykkelvei på sørsiden av fv. 1469 inngår i planavgrensningen. Eiendommen er totalt på ca. 14 daa, og benyttes i dag som omsorgsboliger, og en tom barnehage.

Planforslaget

Planforslaget legger opp til ny blokkbebyggelse i lameller, som er delvis i samsvar med områdereguleringen til Aursmoen sentrum, vedtatt 2014. Planforslaget vil legge til rette for blokkbebyggelse med boliger i 3-5 etasjer. Parkering skal legges under pakken, men med gjesteparkering på bakken langs fv. 1469. Det er planlagt for 170 parkeringsplasser fordelt på to parkeringskjellere. Planforslaget legger til rette for anslagsvis 165 boenheter, med en overvekt på to- og treromsleiligheter.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Hovedadkomsten vil være fra Aurveien, i tillegg vil det opprettholdes en adkomst i sør fra Rugdeveien ned til parkeringskjeller. Planforslaget har tilrettelagt for en kjørbare gang- og sykkelvei gjennom planområdet. Dette vurderes som positivt for brannberedskap med to separate adkomster.

I fagrapportene for VA og overvann for Aursmoen boliger planlegges for overvannshåndtering i henhold til tretrinnsstrategien. Når det er utarbeidet en utomhusplan skal det utarbeides en detaljert plan for overvannshåndtering samt beregne GOF-faktor, senest ved detaljprosjektering. Gang- og sykkelvei langs Fv. 1469 er prosjektert i dialog med Akershus fylkeskommune (vedlegg 11).

Gjennomførte utredninger

Det er utarbeidet et geoteknisk notat, og en vurdering av områdestabiliteten (vedlegg 8 og 9). I tillegg er det utarbeidet et notat om støy (vedlegg 8) som viser at den dominerende støykilden er fra Aurveien, og at uteoppholdsarealer oppfyller støykravet til stille uteoppholdsareal. De støyutsatte fasadene mot nord og delvis øst kan løses med byggetekniske løsninger som det fremgår av fagrapporten for støy (vedlegg 10).

Relevante bestemmelser:

Plan- og bygningsloven § 12-10.

Vurderinger:

Planforslaget kommunen skal ta stilling til her, er et interessant initiativ for utviklingen av Aursmoen sentrum. Forslaget blir et viktig bidrag for fortetting sentralt på Aursmoen. Området har bestått av de samme byggene i flere tiår, med unntak av gamle Aursmoen sykehjem som ble revet i 2020. Aursmoen barnehage har fått nye lokaler nord for Aursmoen barne- og ungdomsskole i Aurveien 23.

Planlagt prosjekt vurderes å ha visse kvaliteter, og det er lagt opp til et plangrep som bygger opp hovedtrekkene i områdeplanen. Planforslaget avviker områdeplanen på visse punkter, eksempelvis har planbehovet for Aursmoen barnehage endret seg, og det er ikke lenger behov for kommunal barnehage på gbnr. 192/933. Samtidig utfordrer detaljreguleringsplanen BYA% og antall etasjer i gjeldende områdeplan. Planforslaget legger til rette for 60% BYA,

mens områdeplanen har fastsatt 45%. Planforslaget differensierer antall høyder på byggene, med et bygg på 3. etasjer, tre bygg med tilbaketrukken 5. etasje og de resterende fire byggene på 4. etasjer. Områdeplanen har derimot fastsatt 4 etasjer. Kommunedirektøren vurderer at en utøkning av BYA% og antall etasjer vil gi en mer bymessig bebyggelse, som vil skape et godt nabolag på Aursmoen i nærheten til daglig gjøremål og fritidsaktiviteter. Det vurderes å være i tråd med regional plan areal og transport, samt statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

Bebyggelsen som foreslås i planforslaget for Aursmoen boliger og omsorgsboliger vil bli høyere, og ha et større fotavtrykk enn eksisterende bebyggelse. De lave tomannsboligene som står der i dag er lite arealeffektive, og en barnehage er tatt ut av drift. Området med sin sentrumsnære lokasjon er godt egnet for høyere utnyttelse, slik områdeplanen også har lagt opp til. Når en slik utnyttelse tillates, er det viktig med å ta vare en del av områdets karakter. Materialvalg og fargebruk er virkemidler som kan bidra til gode prosjekter. For landskapsbildet og områdets karakter kan ivaretagelse av eksisterende furutrær i gangforbindelsen være et bidrag til at områdets karakter bevares.

Den foreslåtte lamellbebyggelsen helt øst i området vil kunne gi skyggevirkninger for de nærmeste boligene sent på ettermiddagen både sommer og høst. Boligene ligger høyere i terrenget, som er med på å dempe skyggevirkninger av planen. Samtidig må det påberegnes økt skygge for eneboligene øst for planområdet. Øvrige nabobebyggelse er mindre berørt av skyggevirkninger fra planforslaget.

Dagens kjøreadkomst til omsorgsboliger er foreslått opprettholdt, og vil bli utformet i henhold til vegnorm N100. En gang- og sykkelvei langs Fv. 1469 fra bussholdeplass er tatt med og prosjektert. Det opprettholdes en adkomst fra Rugdeveien som tidligere Aursmoen barnehage benyttet, som etter planen vil lede til parkering under bakken. Kommunedirektøren vurderer det som fornuftig å opprettholde adkomst fra fylkesveien, etter dialog med fylkeskommunen.

Kommunedirektøren støtter forslagsstillers kommentarer og vurderinger av de innkomne merknadene mottatt i forbindelse med varsel om oppstart. Kommunedirektøren vurderer at forslagsstiller har gjort utredninger og funnet et godt forslag for den planlagte utbyggingen. I tillegg åpner planen opp for en viss fleksibilitet, som er ønskelig for denne planen.

Økonomiske vurderinger:

Kommunen er grunneier av planområdet, og forslagsstiller av planforslaget. Forslaget som nå ligger til behandling påvirker følgelig kommunens økonomiske interesser.

Kommunedirektøren mener like fullt det er viktig at kommunen som planmyndighet, uavhengig av hvem som er grunneier, sikrer en framtidig utnyttelse av området som bidrar til en ønsket, langsiktig og god utvikling av lokalsamfunnet.

Miljømessige konsekvenser:

Av naturmangfoldlovens § 7 fremgår det at alle saker som berører naturmangfoldet skal vurderes etter naturmangfoldlovens prinsipper for offentlig beslutningstaking (§§ 8 til 12). Det vurderes at planforslaget ikke berører naturmangfoldet, området er i dag bebygd, men med mye plen og grønnstruktur. Vassdrag berøres ikke av tiltaket, og overvann skal håndteres lokalt, med prinsipp om tre-trinns-strategien lagt til grunn. Planforslaget legger opp til større fotavtrykk, men vil fortsatt inneholde mye grønnstruktur mellom foreslåtte bygg. Det vil opprettholde positive virkninger for mangfoldet og for miljøet.

Konsekvenser for barn og unge:

Planen vil legge til rette for sykkelparkering innendørs og utendørs, og er i gangavstand til både skole og idrettsanlegg. Foreslått gangforbindelse opprettholdes internt på området, og

gang- og sykkelvei langs Fv. 1469 vil opparbeides som del av utbyggingen av planområdet. For gående og syklende kan det oppleves som mer oversiktlig å ferdes langs Fv. 1469. Området er utformet med store grøntområder som kan invitere til lek og rekreasjon, og er viktig forbindelse mellom Linåkermoen og til sentrum. En andel av boligene i området vil bli omsorgsboliger, og området skal være åpent, invitere til lek og innbydende for folk i alle aldre, uavhengig av den boligsosiale profilen.

Alternativer og konsekvenser:

Formannskapet kan velge å gi sin tilslutning til planforslaget ved å vedta planforslaget utlagt til offentlig ettersyn.

Formannskapet kan velge å avvise planforslaget.

Konklusjon:

Kommunedirektøren vil anbefale formannskapet å vedta forslag til reguleringsplan utlagt til offentlig ettersyn.