



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

09.12.2025

Vår ref:

2022/8807

Deres dato:

30.10.2025

Deres ref:

2022/533

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Rådhusveien 3

1940 BJØRKELANGEN

Saksbehandlere, innvalgstelefon

Even Tønnesen, 32266992

Torbjørn Raugstad (vannmiljø og forurensning)

Anne Helén Førreisdahl Bråthe (helse)

Aurskog-Høland - Uttalelse til høring av detaljregulering for Aursmoen boliger og omsorgsboliger

Vi viser til brev datert 30. oktober 2025 med høring av detaljregulering for Aursmoen boliger og omsorgsboliger i Aurskog-Høland kommune.

Bakgrunn

Det fremgår av planforslaget at det skal legges til rette for etablering av blokkbebyggelse i 3-5 etasjer med 165 boenheter, inkludert omsorgsboliger. Planområdet omfatter også etablering av gang- og sykkelvei frem til bussholdeplass.

Tidligere planarbeid hadde som mål å regulere området til offentlig formål med underformål omsorgsbolig. Dette er nå endret til reguleringsplan for ordinære boliger, der kommunen kan kjøpe seg inn i prosjektet for å sikre leiligheter til omsorgsformål. Endringen er begrunnet med et ønske om å stimulere til økt boligutvikling i Aursmoen.

Vi ga innspill til planarbeidet i brev datert 30. mars 2022, der vi forutsatte at hensynet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, barn og unge, medvirkning og levekår, samfunnssikkerhet og støy skulle ivaretas i det videre planarbeidet.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser.

Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Vurdering

Vi har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har vi følgende merknader:

Støy

Deler av planområdet er i gul støysoner og planbestemmelse 3.7 viser til støyretningslinje T-1442/2021 og gjeldende støyrapport. Ordlyden i bestemmelsen er imidlertid noe uklar og til dels skjønnsmessig, blant annet gjennom formuleringer som «bør» og «i størst mulig grad». Dette gjør det vanskelig å forstå helt konkret hvilke krav som faktisk skal gjelde, og gir etter vår vurdering for stor tolkningstvil i byggesaksfasen. Vi viser til vårt innspill til oppstartsvarselet, der vi påpekte at bestemmelsene «skal være entydige og konkrete, og tilpasses planen og støysituasjonen.» Når det henvises til grenseverdiene i T-1442 i bestemmelsen bør det vises til tabell 2 i denne retningslinjen.

Vi vil særlig peke på formuleringen om at «*minst 50 % av oppholdsrommene, inkludert minst ett soverom, **bør** vende mot stille side **eller** tilrettelegges med avbøtende fasadetiltak.*» Denne ordlyden åpner for at støykrav kan oppfylles enten gjennom stille side eller kun gjennom dempet fasade, noe som etter vår vurdering svekker føringen om stille side slik den er fastsatt i retningslinje T-1442.

Vi merker oss at det i bestemmelsene om bokvalitet er stilt krav om at alle leiligheter skal ha minst ett soverom mot stille side. Dette er et viktig grep for å sikre at støyhensyn faktisk ivaretas i planen. Etter vår vurdering kan denne bestemmelsen med fordel flyttes til støybestemmelsene for å få en ryddigere og mer konsistent struktur, og for å tydeliggjøre at kravet er direkte knyttet til støyforholdene.

Etter vår vurdering må planbestemmelsen konkretiseres når det gjelder hvordan støyforholdene faktisk skal følges opp. Vi viser i den forbindelse til våre tilbakemeldinger om støybestemmelsen i planprosessen om detaljregulering for Torveien 2 (deres ref. 21/01969) på Bjørkelangen. Selv om detaljreguleringen i denne saken åpner for en viss fleksibilitet i videre prosjektering og gjennomføring, er det etter vår vurdering avgjørende at bestemmelsene er klare og konkrete, slik at forhold knyttet til blant annet støy er tilstrekkelig sikret. Vi forutsetter at erfaringene fra nevnte sak legges til grunn i det videre arbeidet med støybestemmelsen.

Barn- og unges interesser, bokvalitet og medvirkning

Vi legger til grunn at føringene for lek- og uteoppholdsareal fra områderegulering for Aursmoen er fulgt opp, og at man gjennom planen er med på å kunne sikre god bokvalitet. I plankartet er ikke lekeplassene regulert, men det er i rekkefølgebestemmelsene, i punkt 8.2C stilt krav om uteoppholdsareal og park før det gis brukstillatelse. Dette er positivt. I et fortettingsprosjekt som dette hadde vi likevel sett det som fordelaktig at planens kart og bestemmelser hadde gitt flere tydeligere føringer. Vi legger til grunn at kommunen vurderer at planforslaget er et godt nok styringsverktøy i den videre saksbehandlingen.

Vi minner om viktigheten at areal som skal brukes av barn og unge ses i sammenheng med den øvrige planleggingen av uteområdene. Ved å legge vekt på helhetlige løsninger i uteområdene kan man ivareta hensyn til klimatilpasning og overvannshåndtering, folkehelse og barn og unges interesser. Eksempelvis kan en sammenhengende blågrønn struktur med trær og vannelementer bidra til et godt oppvekstmiljø for lek og fysisk utfoldelse, samt tilføre attraktive stedskvaliteter som kan stimulere til gode naboskap og tilhørighet blant beboere. Vi hadde med fordel sett at den eksisterende gangveien vist på illustrasjonsplanen ved felt B1 reguleres og at bebyggelsen trekkes lengre unna denne veien. Det bør også vurderes om det skal stilles krav til jorddybde til utearealene



som ligger over parkeringskjellere slik at man sikrer gode vekstforhold for planter og trær. Dette kan gi en ekstra kvalitet til disse arealene.

Vi forutsetter at kommunen vurderer planen opp mot punktene 4 og 5 i *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen* (RPR-BU). Det er en tidligere barnehage med utearealer innenfor planområdet. I den forbindelse viser til punkt 5d i RPR-BU som sier at ved omdisponering av areal som er i bruk for lek skal det skaffes fullverdig erstatning. Kravet til erstatningsareal gjelder også for omdisponering av uregulert areal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek og opphold fører til at de hensyn som er nevnt i pkt. 5b, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt. Vi mener det hadde vært gunstig hvis disse arealene ikke blir nedbygd. Vi ber kommunen vurdere dette nærmere.

Planbestemmelsen 3.1 stiller krav om at prinsippene for universell utforming skal følges i planløsning, byggemåter og utforming av arealer i hele planområdet. Det kan likevel være hensiktsmessig å presisere hvordan kommunen mener dette skal forstås, særlig om kravet også gjelder boligene som egne tiltak. En tydeliggjøring vil styrke forutsigbarheten i byggesaken og sikre at intensjonen om universell utforming ivaretas. Vi forutsetter uansett at hensynet til universell utforming blir vektlagt i planleggingen, og at det blant annet sikres gode leke- og utearealer som kan benyttes av alle, uansett funksjonsevne.

Det opprinnelige planarbeidet la opp til om lag 40 omsorgsboliger og ordinære boliger. Nå legges det til rette for 165 boenheter, hvorav ca. 10 % (ca. 16 enheter) er omsorgsboliger. Endringen innebærer en betydelig justering av planintensjonen sammenlignet med tidligere varslet oppstart og en høyere utnyttelse enn hva overordna plan åpner opp for. Det vises til at det har vært dialog mellom planmyndighet, fylkeskommunen og de tekniske enhetene i kommunen gjennom prosessen. Vi legger til grunn at også de nærmeste naboene også har fått informasjon om endringene i planprosessen. Vi minner om føringene for medvirkning i plan- og bygningsloven § 5-1.

Helse

Det er positivt at kommunen ønsker å møte framtidige demografiske endringer gjennom å sikre et variert boligtilbud, og at omsorgsboliger integreres i ordinære bomiljøer. Samtidig mener vi at enkelte sentrale forhold bør utdypes og dokumenteres bedre for at planen skal ivareta hensynet til framtidige beboere, særlig eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. For boligprosjekter som omfatter omsorgsboliger, er det særlig viktig at kommunen dokumenterer at berørte grupper er hørt, herunder eldre, pårørende, brukerorganisasjoner og relevante kommunale tjenester. Vi anbefaler at planforslaget blir forelagt eldrerådet og rådet for personer med funksjonsnedsettelse.

Omsorgsboliger forutsetter tilgang til et nærliggende og tilgjengelig tjenestetilbud. Selv om planforslaget omtaler kollektivtilbudet samt gang- og sykkelveier, mangler det en helhetlig vurdering av avstand og tilgjengelighet til sentrale funksjoner som helse- og omsorgstjenester, dagligvarebutikk og apotek, legekontor, sosiale møteplasser og dagaktivitetstilbud for eldre. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging og «[Bo trygt hjemme](#)»-reformen, legger til grunn at boligpolitikk og tjenestestruktur må ses i sammenheng. Dette er særlig viktig når boligene er planlagt for personer med høy risiko for redusert mobilitet.

Folkehelseinstituttet har utarbeidet [Nasjonale bygningstekniske smittevernråd for kommunale heldøgns omsorgsplasser - FHI](#), og selv om omsorgsboliger ikke regnes som institusjonelle plasser, kan flere av disse rådene være relevante med tanke på framtidige beboere som kan ha økt sårbarhet. Dette gjelder blant annet krav til ventilasjon, mulighet for gode renholdsløsninger,



utforming av fellesarealer og mulighet for skjerming ved smitte. Planforslaget omtaler ikke om, eller hvordan, smittevern hensyn er vurdert i utformingen av bygninger og fellesarealer. Vi anbefaler derfor at planen suppleres med en kort vurdering av relevante smittevern hensyn ved etablering av omsorgsboliger, herunder om råd fra Folkehelseinstituttet har vært benyttet som grunnlag i prosessen. En slik vurdering vil kunne bidra til mer robuste og framtidsrettede løsninger, særlig i lys av erfaringene etter covid-19-pandemien.

Klima og massehåndtering

Vi oppfordrer kommunen til å vurdere å sette krav om klimagassregnskap. Klimagassregnskap legger grunnlaget for å senere kunne innføre treffsikre og effektive krav til utslippsnivå. På denne måten får kommunen dokumentert, synliggjort og sett på muligheter for å kutte utslippene. Endret arealbruk og byggenæringen bidrar til store klimagassutslipp i Norge i dag. Kommunen kan kreve at det gjøres vurderinger av klimagassutslipp i en reguleringsplan. Dette kan forankres både i plan- og bygningsloven og de generelle utredningskrav i forvaltningsloven.

Statlige planretningslinjer for klima og energi slår fast at for å nå nasjonale klimamål, må arealplanleggingen legge til rette for utslippsfrie, arealeffektive, energieffektive og ressurseffektive løsninger. Det planlegges å rive et/flere større bygg i planforslaget. Det følger av planretningslinjens punkt 4.3 bokstav k at «kommunene skal vurdere og ha dialog med utbyggere om rehabilitering og gjenbruk av bygninger samlet sett er en mer bærekraftig løsning for å redusere klimagassutslipp og ressursbruk enn regulering til riving.» Vi forventer at dette følges opp i det videre planarbeidet.

Det skal etableres parkeringskjellere. Vi kan ikke se at massehåndtering og utarbeidelse av masseregnskap har inngått i planprosessen. Vi anbefaler at det ses nærmere på dette, og at det gjennomføres plangrep som reduserer masseoverskudd. Vi viser i den sammenheng til tidligere Viken fylkeskommune sin [veileder](#) for masseforvaltning.

Vannmiljø og forurensning

Det står i planbeskrivelsen at avløpsvann fra planområdet tilknyttes eksisterende avløpsnett. Det følger en VAO-rammeplan med planforslaget, men denne er mangelfull. Vi kan ikke se at det kommer fram av rammeplanen hvilket avløpsrenseanlegg som skal motta avløpsvannet fra planområdet, samt hvorvidt dette anlegget driver i tråd med gjeldende krav og har ledig kapasitet til å motta avløpsvannet. I tillegg er det ikke redegjort for tilstand og kapasitet på avløpsnettet som bebyggelsen skal kobles til. Vi understreker at det er viktig at dette redegjøres for i rammeplanen.

Størrelsen på utslippet av avløpsvann fra planområdet i pe (BOF₅) må også inngå i VAO-planen. Videre mangler informasjon om hvilken tettbebyggelse utslippet er del av. Tettbebyggelse er definert i forurensningsforskriften § 11-3 bokstav k. Det er viktig at kommunen har oversikt over hvordan planforslaget kan påvirke den geografiske utbredelsen av tettbebyggelsen, og dens samlede utslippstørrelse.

Vi kan heller ikke se at det er redegjort for planforslagets betydning for økning av utslippet fra det aktuelle avløpsrenseanlegget, og hvordan en økning av dette utslippet vil kunne påvirke resipienten for rensert avløpsvann. Vi minner om at en VAO-plan skal sikre at avløpshåndteringen er miljømessig forsvarlig og ikke skaper fare for forurensning eller forringelse av vassdrag. Kommunen har et selvstendig ansvar innenfor sine myndighetsområder for ikke å fatte vedtak i strid med vannforskriften. Dette inkluderer vedtak etter plan- og bygningsloven som kan gjøre det vanskeligere å oppnå miljømålene i vannforskriften. Det kan ikke tillates økte utslipp fra avløpsanlegg til resipienter som er i svært dårlig tilstand. For resipienter med dårlig eller moderat tilstand vil det



bare kunne tillates en økning i utslipp dersom dette ikke fører til en målbar økning for den aktuelle parameteren. Kommunen må derfor vurdere om planforslaget kan medføre at vannforekomstens miljømål ikke nås eller at tilstanden forringes.

Planlegging av nye utbygginger må ikke skje i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet, eller på bekostning av tiltak satt i verk for å sikre at kommunen driver i tråd med krav for avløp gitt i eller i medhold av lov. Forurensningsregelverket og plan- og bygningsloven § 27-2 setter skrankene for dette. Vi presiserer at det vil være i strid med forurensningsloven § 7 dersom avløpsvannet fra den nye bebyggelsen tilknyttes et avløpsanlegg som ikke overholder krav i tillatelse eller forurensningsregelverket. Dette vil forurensningsmyndigheten kunne følge opp med virkemidlene i forurensningsloven. Vi viser i den sammenheng til brev fra Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet av 30.06.2025 der det presiseres at: *Dette inkluderer å bruke tvangsmulkt, overtredelsesgebyr og ev. anmeldelse. Det kan også være aktuelt at forurensningsmyndigheten fatter vedtak om pålegg, for eksempel pålegg om tilknytningsstopp til renseanlegget, der det anses nødvendig.*

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025](#) og vår nettside med oversikt over [føringer for kommunal planlegging](#) der det er redegjort for viktige føringer innen vårt ansvarsområde. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

Konklusjon

Vi mener planen kunne vært bedre utredet på flere områder og gitt tydeligere føringer. Vi viser til vår vurdering over. Vi legger til grunn at naboene har vært informert om endringene som har skjedd i planprosessen.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver
Klima- og miljøvernabdelingen

Even Tønnesen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Akershus fylkeskommune

Postboks 1200 Sentrum

0107

OSLO



Aurskog-Høland kommune
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Vår ref.: 2024/35813-14

Deres ref.:22/00533

Dato: 15.12.2025

Aurskog-Høland kommune - Detaljreguleringsplan - Aursmoen boliger og omsorgsboliger - gbnr 192/934 -uttalelse til offentlig ettersyn

Vi viser til kommunens oversendelse datert 30. oktober 2025 av detaljreguleringsplan til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Bakgrunn

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av blokkbebyggelse i 3-5 etasjer med opp mot 165 boenheter inkludert omsorgsboliger. Det planlegges for totalt 9 blokker. Hovedadkomst vil være via Aurveien, med parkeringskjeller og gjesteparkering på bakken. Det skal også etableres gang- og sykkelvei fram til bussholdeplassen i vest. Planområdet er på totalt 14 dekar.

I dag består planområdet av gamle Aursmoen barnehage, sykehjem og seks omsorgsboliger

Området er regulert til boligbebyggelse, privat- og offentlig tjenesteyting og barnehage i reguleringsplan Aursmoen sentrum, vedtatt 17. mars 2014, og er avsatt til boligbebyggelse og privat-/offentlig tjenesteyting i kommuneplanens arealdel. Det ligger innenfor hensynssone H310 skred.

Fylkeskommunens rolle

Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi uttaler oss til planendringen som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, forvalter av innlandsfisk, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvern hensyn og utøvende myndighet etter vannforskriften. Vi viser til uttalelse til varsel, datert 6. april 2022, og har følgende merknader:

Vurdering

PKKM plan

Postadresse: Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO

Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO

Telefon: 22 05 50 00

E-post: post@afk.no

Internett: www.afk.no

Org.nr.: 930580783

REGIONALE FØRINGER

Det bes om at [Regional planstrategi for Akershus 2024-2028](#) erstatter referansen til Vikens planstrategi.

SAMORDNET AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING

Området ligger i Aursmoen sentrum, og foreslått transformasjon er i henhold til kommunens ønsket utvikling av området. Fylkeskommunen ber om at følgende tas i betraktning i arbeidet med den videre utviklingen og transformasjonen av Aursmoen.

Planbeskrivelsen påpeker at det forventes et økende behov for ordinære boliger som følge av befolkningsvekst og tilflytning. Områderegeringsplanen for Aursmoen sentrum fra 2014 legger føringer for transformasjon og økt boligfortetting i sentrumsområdet, med mål om å skape et attraktivt og levende sentrum. Det pågår som kjent flere reguleringsprosesser i Aursmoen, som samlet vil bidra til en betydelig økning i antall boliger både i kommunen generelt og i Aursmoen spesielt. Fylkeskommunen ber kommunen bygge opp under en stedsutvikling som følger både kommunale og regionale føringer og tilrettelegger for en boligutvikling som hensyntar det faktiske boligbehovet i kommunen.

Vi gjentar vår anbefaling og gir et sterkt faglig råd om at kommunen utarbeider et dimensjoneringsgrunnlag for ønsket boligutvikling i kommunen i tråd med forventet befolkningsvekst i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel, i henhold til R2 *Vekst i kommunen i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP)*. Dette vil gi en bedre oversikt over ønsket og planlagt vekstfordeling i kommunen og regionen i tråd med kommunale og regionale føringer, samt forventet befolkningsvekst.

Ved varsel om oppstart i 2022 ble det åpnet for etablering av inntil 40 omsorgsboliger, samt ordinære boliger innenfor planområdet. Det ble ikke fastsatt et konkret antall boenheter på dette tidspunktet. I det planforslaget som nå legges ut til offentlig ettersyn, er det beregnet totalt 165 boenheter, fordelt på ordinære leiligheter og omsorgsboliger. Fylkeskommunen vurderer det som svært uheldig at planformålet i løpet av prosessen – uten ny høring – er endret fra offentlig formål (omsorgsboliger) til boligformål, der omsorgsboliger kun utgjør om lag 10 prosent av totalen, tilsvarende cirka 16 enheter. **Vi anser disse endringene som vesentlige, både fordi formålet er endret og fordi antallet boenheter er betydelig økt. Det bør ha vært gjennomført et nytt varsel av planforslaget for å sikre tilstrekkelig medvirkning.**

Videre anbefales det at foreslåtte parkeringsnormene fastsettes som maksimumsnormer, for å unngå overskridelser. Det bør også ses på alternativer for installering/bruk av bodelingsordninger for beboerne av leilighetene.

Innendørs fellesarealer

Vi minner om at møteplasser både ute og inne er viktig for å ivareta og sikre tilhørighet på tvers av generasjoner. Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å vurdere mulighet for å sikre at deler av bebyggelsen kan benyttes til ulike felles aktiviteter som et supplement til boenhetene i større leilighetskomplekser.

Områdeutnyttelse og ivaretagelse av bokvaliteter

Fylkeskommunen mener at tettstedene bør utformes slik at de appellerer til en sammensatt befolkning, med gode forhold for fotgjengere og syklist, begrenset støy og forurensning, universell utforming, tilgjengelighet til grønnstruktur, rekreasjons- og lekeområder, og bredde i tilbud, tjenester og lokale møteplasser. Ved høyere utnyttelse, som her i Aursmoen, er det særlig viktig å stille krav til kvalitet, og at omgivelsenes tålegrense vurderes. Transformasjon og fortetting i sentrale områder i Aursmoen bør ikke gå på bekostning av blant annet utforming av utearealer og størrelse på lekeplasser.

Planområdet ligger cirka en halv kilometer fra Aurskoghallen, kunstgressbane og andre idrettsanlegg, som er positivt. Planområdets ute- og lekeoppholdsarealer bør derimot sikres tydeligere i bestemmelsene. I henhold til § 7.2.5 *Lekeplasser og felles uteoppholdsareal* i kommuneplanens arealdel, skal det sikres nærlekeplass på minimum 300 m² innen gangavstand på maksimalt 200 meter. Det skal, i henhold til bestemmelse § 6.1.B, etableres nærlekeplass med lekeapparater innenfor parkområdet (PA1-3), men størrelsen er ikke presisert i bestemmelsene. Dette bør sikres i plankart og reguleringsbestemmelsene for å trygge at prosjektet bygges med de ønskede kvalitetene. Videre vurderes det at park, på 1.86 dekar, kan være noe knapt i forhold til antall boenheter og beboere. Det bes om at parkens omfang og størrelse revurderes og eventuelt utvides. Deler av planforslaget er også innenfor gul støysone, som kan ha negativ påvirkning på uteområdenes kvalitet.

For uteoppholdsareal per boenhet skal det avsettes minimum 20 m², hvorav terrasser og balkonger samt felles takterrasser medberegnes i utearealene. Det fremkommer av planbeskrivelsen at det skal søkes om dispensasjon for etablering av flate tak (til bruk som blant annet takterrasser). Dette vurderes som svært uheldig, og vi vurderer at felles takterrasser bør ikke medberegnes i utearealene.

Planforslaget, slik det nå fremstilles, er heller ikke i tråd med overordnet områdereguleringsplan knyttet til utnyttelse. Planforslaget legger opp til 60% BYA, som i områdeplanen er fastsatt til 45%, og opp mot 5 etasjer, hvor områdeplanen har fastsatt 4 etasjer. Dette er uheldig.

Fortetting og transformasjon av planområdet er, som påpekt, i tråd med lokale og regionale føringer, men det kan vurderes at planforslagets høye utnyttelse reduserer bokvalitetene til beboerne. Det er blant annet svært uheldig at det utarbeides nye reguleringsplaner som ikke er i tråd med kommuneplanens bestemmelser, særlig knyttet til barn og unge og utforming av deres arealer. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø.

Fylkeskommune fraråder derfor sterkt planforslagets høye utnyttelse, og ber det reduseres i omfang og antall boenheter for å sikre bedre kvaliteter for beboerne og brukerne av planområdet. Dette vil også sikre at planforslaget utformes i tråd med områdereguleringsplan for Aursmoen. Kommunen bør sikre at dette prosjektet bygger opp under ønsket fremtidig utvikling i sentrum og spiller på de delene av eksisterende stedsidentitet i Aursmoen man ønsker å ivareta.

SAMFERDSEL

Teknisk plan

Teknisk detaljplan for g/s-vei langs fv. 1469 er avklart mot fylkeskommunen og planbestemmelsenes pkt. 8.1 F krever at denne gang- og sykkelveistrekningen skal være ferdig opparbeidet i henhold til en byggeplan som er godkjent av Akershus fylkeskommune før det kan gis igangsettingstillatelse innen planområdet.

Planbestemmelse pkt. 3.6 sier at adkomst til området må detaljprosjekteres i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker og godkjennes av veimyndighet. Dette betyr at teknisk detaljplan må avklares med fylkeskommunen og at kommunen – siden dette gjelder endring av en kommunal vei – må avklare byggeplan mot oss.

Vi minner også om at det, gjennom detaljreguleringsplanen, kan være behov for å avklare et midlertidig bygge- og anleggsbelte.

Frisikt og byggegrense

Fv. 1469-strekningen forbi planområdet har en gjennomsnittlig trafikkmengde på cirka 4000 kjøretøy i døgnet og fartsgrense 40 km/t.

Planens arealdel må dermed vise en målsatt frisikt på minst 6 x 36 meter.

Planbestemmelsenes pkt. 7 krever at områder som er regulert til frisiktsone skal være fri for vegetasjon og sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over veiplanet.

Som nevnt i vårt innspill til varsel om planoppstart viser områderegulering for Aursmoen 15 meter byggegrense langs fv. 1469. Vi forutsatte da, og nå, at denne byggegrensen videreføres i detaljreguleringsplanen for boliger og omsorgsboliger på Aursmoen.

Geotekniske forhold, støy og overvann

Planbestemmelsenes pkt. 3.5 krever at resultater av gjennomført geoteknisk rapport må legges til grunn for videre arbeid med grunnforhold og vurdering av områdestabilitet. Pkt. 3.7 krever at gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging – T-1442 – skal være førende for videre prosjektering og at nødvendig støyskjerming skal gjennomføres og punkt 3.3 krever at overvann skal behandles etter prinsipper om lokal overvannshåndtering.

Renovasjon

Fellesanlegg for avfallshåndtering skal ifølge planbestemmelsenes pkt. 3.14 plasseres på egen grunn.

Avdeling for kulturminner (automatisk fredete kulturminner og nyere tids kulturminner) har ingen merknader knyttet til offentlig ettersyn av reguleringsplanen.

Konklusjon

Fylkeskommunen fraråder sterkt foreslått utnyttelse innenfor planområdet som går på bekostning av bokvalitetene for brukerne og beboerne av planområdet. Det bes om at planforslaget nedjusteres i utnyttelse.

Videre forutsettes det at gjeldende byggegrensebestemmelser videreføres.

Vennlig hilsen

Charles Hansen

Avdelingsleder plan

Charlott Sandor Johansen

Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
STATENS VEGVESEN
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)
RUTER AS

Rådgivere:

Planfaglige vurderinger:

Nyere tids kulturminner:

Arkeologi:

Samferdsel:

Charlott Sandor Johansen

Herdis Sletmo

Malin Trømborg

Gyda Viken

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Vår dato: 25.11.2025

Vår ref.: 202205489-6 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 22/00533

Saksbehandler: Andreas Skullerud/
22959703/asku@nve.no

NVEs generelle uttalelse - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Aursmoen boliger og omsorgsboliger m.m. - Gnr. 192, bnr. 933 - Aurskog-Høland kommune

Vi viser til oversendelse av høringsdokumenter datert 05.11.2025.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi hjelp til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle tilbakemelding

Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).



Dere kan også bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. På NVEs internettsider finner dere koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

Meld inn naturfareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Andreas Skullerud
Rådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Aurskog-Høland kommune
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Deres ref: 360_SvarUt_1548570

Vår ref: 2025/277042

Dato: 04.12.2025

Uttalelse til forslag til detaljreguleringsplan for Aursmoen boliger og omsorgsboliger

Viser til brev datert 5. november 2025 med høring av overnevnte detaljreguleringsplan.

Hensikt

Planforslaget skal legge til rette for nye boliger med parkeringskjeller. Det planlegges totalt 164 nye boenheter.

Mattilsynets rolle

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for områdene planter, helse og velferd hos fisk og dyr, mat og drikkevann.

Uttalelse

Det kommer fram av fagrapporten for VAO datert 15. august 2023 at det er etablert en vannledning innen planområdet som må tas hensyn til og om nødvendig legges om.

I planbeskrivelsen, pkt. 5.12 om plan for vann- og avløp, står det at eksisterende vannledning over tomten skal flyttes for å opprettholde ringforbindelsen. Samtidig fastslås det i forslaget til planbestemmelser, pkt. 3.8 om teknisk infrastruktur, at «utbygging skal ikke komme i konflikt med eksisterende ledningsnett

Vi oppfatter det derfor som noe uklart hvordan planen påvirker eksisterende ringledning. Vi forutsetter at hensynet til eksisterende ledningsnett ivaretas i det videre planarbeidet og at dette skjer i nært samarbeid med kommunens VA-avdeling.

Med hilsen

Mattilsynet, tilsynet

Klaus Fottland
seniorinspektør

Jorunn Aasgaard Grini
avdelingsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk / This document has been electronically approved

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Aurskog-Høland kommune
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Deres ref.: 22/00533 -56
Vår ref.: 22/00090-9
Dato 19.11.2025

INNSPILL TIL: KUNNGJØRING OFFENTLIG ETTERSYN - FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR AURSMOEN BOLIGER OG OMSORGSBOLIGER

Vi viser til brev datert 24.10.2025 vedrørende overnevnte sak.

Vi registrerer at vårt innspill til varsel om oppstart ikke er medtatt merknadsbehandlingen i kap. 7 i planbeskrivelsen. Det bes om at vårt innspill medtas planmaterialet.

Vi har registrert to renovasjonspunkter i vedlagte illustrasjonsplan datert 12.09.2025. Utenom dette kan vi ikke se at det foreligger noen ytterligere dokumentasjon som ivaretar renovasjon. Vi ber derfor om at det utarbeides en renovasjonsteknisk plan for hele området. Siden oppstart av planen har Aurskog-Høland kommune vedtatt [Renovasjonsnorm for Romerike](#). Normen legger føringer for utarbeiding av renovasjonsløsninger.

Ved detaljregulering skal det foreligge forenklet renovasjonsteknisk plan som skal inneholde følgende:

- Beskrivelse av en valgt løsning (kort).
- Dimensjonering (kapasitets- og størrelsesberegninger) etter den fastsatte hentefrekvensen og i henhold til kommunens anvisninger for kildesortering, inkludert innsamling av glass- og metallemballasje.
- Situasjonsplan som viser:
 - o plassering av renovasjonsløsningen på eiendommen (privat grunn) i tillatt avstand fra kjørevei.
 - o renovasjonsbilens standplass/renovasjonslomme i umiddelbar nærhet til veisystemet.
- Plan som viser adkomst for renovasjonsbil med sporingskurver. Plan som viser kjørevei fram til løsningen, samt viser enten at veien er gjennomgående eller at det er tilrettelagt for snumuligheter med snuplass eller vendehammer. Veien skal kunne brukes av og ha styrke til å tåle et renovasjonskjøretøy (stor lastebil L) i henhold til gjeldende veinorm i kommunen.
- Beskrivelse av et helhetlig hente- og kjøremønster for alle renovasjonsanlegg på planområdet (som i sin tur skal omfatte alle boenheter).
- Grunneieravtale ved bruk av annen manns grunn.

Vi imøteser en renovasjonsteknisk plan og ser fram til å samarbeide med løsningen for prosjektet.

Ta gjerne kontakt med oss ved å sende henvendelse til postmottak@roaf.no.
Merk med vårt saksnummer 22/00090.

Med hilsen

Ola Fauske
Rådgiver

Ellen Thomsen Halaas
Avdelingsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Fra Rugdeveien Borettslag (RBRL), Aurskog

Til Aurskog Høland Kommune

Innspill til sak 22/00533

Sak 129/25, Forslag til detaljreguleringsplan for Aursmoen boliger og omsorgsboliger

Rugdeveien Borettslag (heretter RBRL) har som nærmeste nabo følgende innspill:

Nettstasjon. Utbyggingen vil naturlig medføre behov for ny nettstasjon i området.

RBRL er positive til at Elvia sanerer nettstasjon A6052 til fordel for å knytte dette forbruket til en slik ny nettstasjon.

Dagens A6052 nettstasjon vil sannsynligvis ikke lenger fylle kravene satt av Elvia i deres tidligere innspill i 2022 med tanke på plass-krav. Parkeringsområdene nord og øst for denne vil jo reduseres, samt at avstandskravet til trebebyggelse ikke lenger kan møtes. Videre vil en økt belastning fra et nybygg medføre økt støy og varme fra denne, og dagens nettstasjon er allerede gammel. Elektrifisering av bl.a. biler vil også bidra til kraftig økt forbruk på A6052 fremover.

Med tanke på nærhet til andre bygg og tilhørende brannfare bør det av generelle hensyn etter vårt syn planlegges for en ny trafostasjon med kapasitet for hele området.

Parkeringsområde mellom 192/563 og 192/933.

RBRL har sine parkeringsplasser på egen tomt, og Aursmoen barnehage har hatt sine på egen tomt for barnehagen (192/933). Manøvreringsplass for begge er derimot et delt fellesområde over tomtegrensen. Dette området for manøvreringsplass i henhold til parkeringsnormen har vært slik i snart 30 år og må videreføres i de nye planene.

Området for manøvrering ser nå ut som om det er skissert opp som delt etter tomtegrenser til gangsti og boligareal? Dette må presiseres bedre.

HRP's skisser viser også RBRL's parkeringsområde feilaktig som grøntområde.

Se vedlagt skisse fra Rugdeveien 2/4 sin egen byggesak til korreksjon, området markert i gult, samt flyfoto og kommunens eget kartverk til referanse.

RBRL aksepterer ikke at området satt av for felles manøvrering til p-plasser skal reduseres, selv om P-plassene som tilhører den gamle barnehagen fjernes.

Gangveien kan derfor ikke fysisk føres helt frem til Rugdeveien med mindre man flytter den lenger østover. Området kan ikke reduseres eller deles med nivåforskjeller, kantsteiner eller lignende som utfordrer parkeringsnormen og vanskeliggjør bruk av våre

parkeringsplasser. Opprinnelig byggetegning for RBRL (byggesak) viser opprinnelig 7m felles område mellom p-plassene som da etter vår mening skal beholdes som i dag.

Avfallsanlegg

Det planlegges et avfallsanlegg i parkeringsområdet nevnt over med nedsenkede beholdere som muliggjør en bedre maskinell tømning fra renholdstjenesten til ROAF.

RBRL synes dette er en god ide og ønsker også å kunne omfattes av løsningen. Det vil bety at antall stoppesteder og trafikk for ROAF reduseres i dette området og det bidrar til en mer effektiv tjenesteutførelse for kommunen. Kanskje burde man heller legge dette til nord for dette parkeringsområdet, i stedet for øst, med tanke på parkeringsområdet og gangstier.

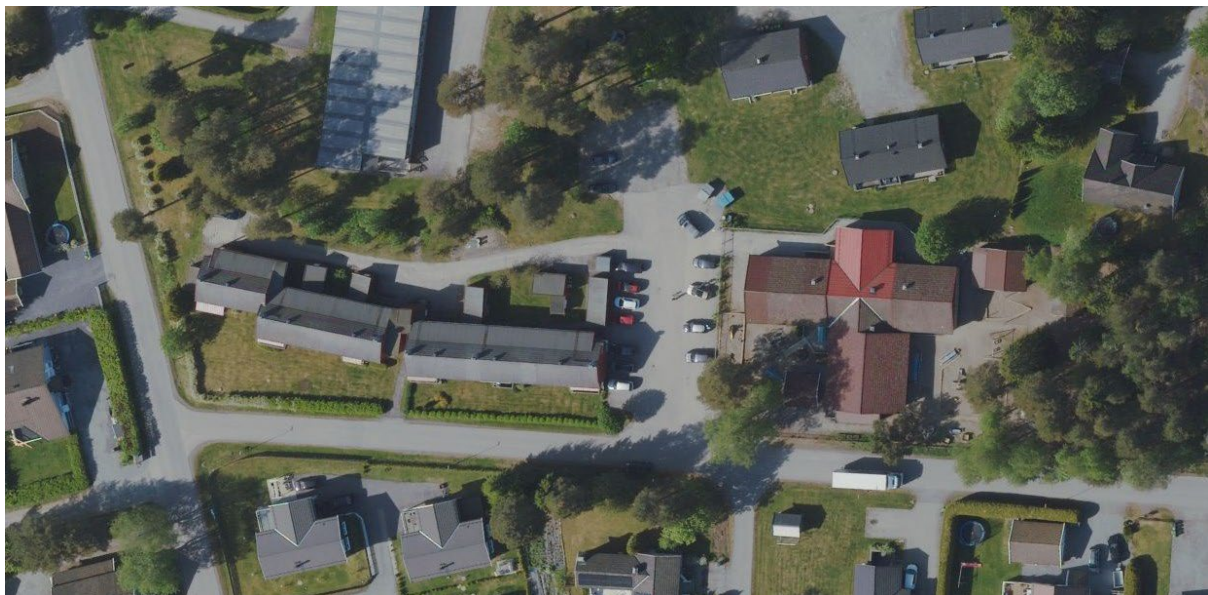
Utkjøring fra planområdet og til Rugdeveien

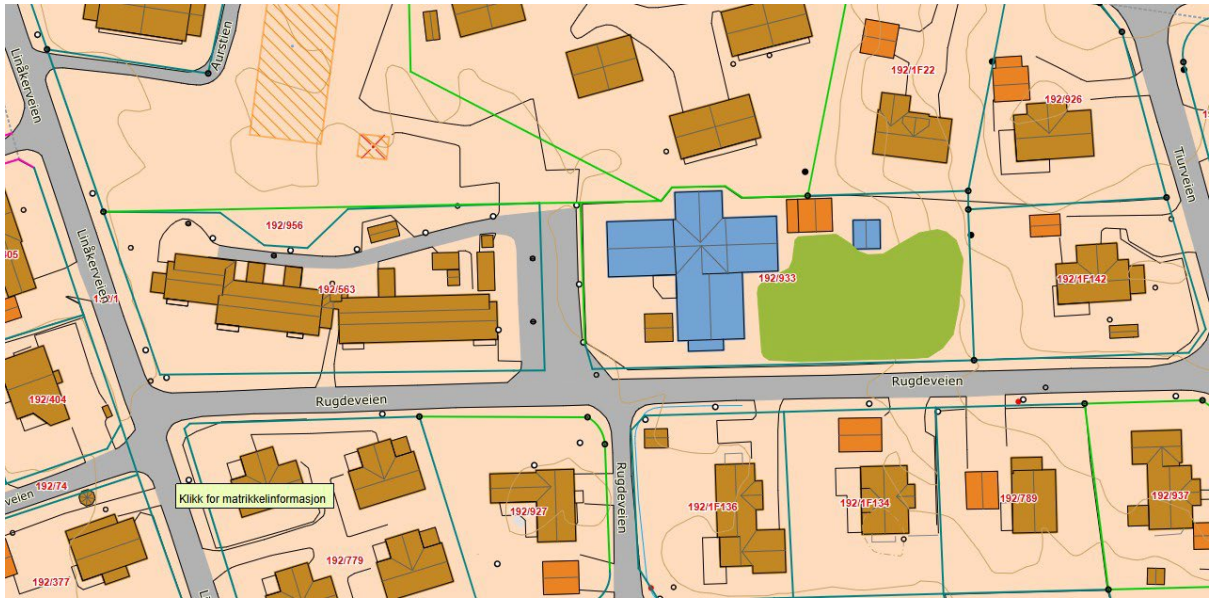
RBRL er sterkt uenig i at ny bebyggelse i plan PBL2008 skal ha utkjøring mot Rugdeveien som vist på Detaljregulering Nivå 1 og 2. Vi er kun positive til at det er adkomst for nødetater via gangveier og ikke at det på noen måte åpnes for annen trafikk. Det er allerede i dag en svært høy trafikk på Linåkerveien som påvirker bomiljøet vårt negativt, og med gangstier og veier på alle sidene av vår tomt vil dette bli betydelig verre. Denne negative påvirkningen mangler fullstendig i sakens dokumenter, og må tas inn i både beskrivelser og ROS analysen med krav til kompensierende tiltak.

Styret i RBRL

Pål Rune Viken

Styreleder





From: "Jahn Arvid Svendsen" <jahn.arvid.svendsen@ahk.no>
Sent: Thu, 20 Nov 2025 15:33:00 +0100
To: "Hedda Geoline Trandem" <hedda.geoline.trandem@ahk.no>
Subject: Kommentar til forslag til detaljreguleringsplan for Aursmoen boliger

Hei,

Viser til planen som er til offentlig ettersyn: **PLAN ID 2112357**

Jeg finner motstrid i planbestemmelsenes pkt. 4.2.4 Høyder. Er det tillatt med 5 etasjer eller ikke. Dette kommer ikke helt klart frem og gir rom for misforståelser. Jeg tror det er emnet at man kan bygge 5 etasjer i planområdet, men at den 5. skal være inntrukket. Samtidig slås det fast i første bokstav at det kun er tillatt med 4 etasjer. Ber om at dette skrives om.kan oppføres maksimalt 5. etasjer.

4.2.4 HØYDER (PBL § 12-7 PUNKT 1)

- A. Bebyggelse innenfor boligfelt B1 og B2 kan oppføres til maksimal 4 etasjer.
- B. For bebyggelse med 5 etasje skal siste etasje være tilbaketrukket min 2m.
- C. Det kan tillates teknisk konstruksjon som trapp og heis på maksimal 2,5 m utover takhøyde.
- D. Rekkverk for takterrasser kan oppføres med inntil 1.5 meters høyde og skal være tilbaketrukket.
- E. Ett trapperom/rømningstrapp pr. bygg tillates oppført inntil 3,0 m over maksimal regulert gesims for tilgang til takflater.

Vennlig hilsen



Jahn Arvid Svendsen
Enhetsleder Eiendom
Tlf.: +47 97517792
E-post: jahn.arvid.svendsen@ahk.no
www.ahk.no

