

Sammendrag av uttalelser ved offentlig ettersyn av detaljregulering for Aursmoen boliger og omsorgsboliger med forslagsstillers kommentarer

Formannskapet godkjente den 22.10.2025 (sak 129/25) å legge forslag til reguleringsplan for Aursmoen boliger og omsorgsboliger ut på offentlig ettersyn og høring. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 30.10.2025 til 16.12.2025. I forbindelse med høringen har kommunen mottatt 7 høringsuttalelser. Uttalelsene kommer frem i sin helhet som eget vedlegg, men oppsummeres og kommenteres her.

Liste over høringsuttalelser:

1. NVE	25.11.25
2. Statsforvalteren i ØBOA	09.12.25
3. Akershus fylkeskommune	15.12.25
4. Romerike avfallsforedling (ROAF)	20.11.25
5. Mattilsynet	08.12.25
6. Rugdeveien borettslag	25.11.25
7. Eiendomsavdelingen	20.11.25

Sammendrag og kommentarer til uttalelser/innspill

1. NVE

NVE prioriterer kun å gi konkrete uttalelser til planer hvor det bes om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Generelt anbefales det å gå gjennom NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan, dersom det ikke er gjort, og vurdere om deres saksområder er ivaretatt i planen. Kommunen har ansvar for å se at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. NVE kan kontaktes dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Forslagsstillers kommentar

Uttalelsen tas til etterretning, og anses ivaretatt.

2. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (ØBOA)

Statsforvalteren vurderer at planforslaget for Aursmoen boliger og omsorgsboliger ikke er godt nok utredet på flere viktige områder. Planen har endret formål og omfang betydelig siden oppstart, og antallet omsorgsboliger er kraftig redusert uten ny høring, noe Statsforvalteren mener er uheldig. De påpeker også at støybestemmelsene er uklare og må presiseres for å sikre tilstrekkelig bokvalitet. Videre mener de at planens løsninger for barn og unges arealer, medvirkning og universell utforming er mangelfullt beskrevet. Det etterlyses en langt bedre vurdering av hensyn knyttet til helse, omsorgstilgjengelighet, smittevern, klimagassutslipp og massehåndtering. Statsforvalteren viser også til mangler i VAO-rammeplanen og understreker at kommunen ikke kan tillate utbygging uten dokumentert avløpskapasitet. Til slutt konkluderer de med at planen burde vært tydeligere, mer grundig utredet og bedre tilpasset nasjonale og regionale krav.

Forslagsstillers kommentar

Støy:

Forslagsstiller har sett til Torvveien 2 slik det vises til, og justert planbestemmelsene etter tilbakemeldingen. Forslagsstiller vil samtidig påpeke at det har vært ønskelig med fleksibilitet i reguleringsplanen, uten at det skal gå på bekostning av bokvalitet.

Barn og unge

Forslagsstiller viser til den retningsgivende illustrasjonsplanen som er gjort juridisk bindende gjennom planbestemmelsene. Det er avsatt romslige parkdrag som også kan erstatte arealet fra barnehagens uteområder. Samtidig skal prinsippene i illustrasjonsplanen legges til grunn, som gjør at det er avsatt store arealer til grønnstruktur og lekearealer til barn. 20 m² uteoppholdsareal per boenhet, hvor terrasser og balkonger er medregnet i dette. Medvirkning og universell utforming er beskrevet i planbeskrivelsen og anses

ivaretatt. Forslagsstiller vurderer i bakgrunn av planens dokumenter at det er tilstrekkelig styringsverktøy. Krav om jorddybde er supplert i planbestemmelsene.

Forslagsstiller har gjennom planbestemmelsene og retningsgivende illustrasjonsplan avsatt tilstrekkelig erstatningsareal (2 daa) til bruk for lek og opphold, som er en forutsetning for utbyggingen. Det er også avsatt store parkområder for bevaring av eksisterende vegetasjon og store trær.

Helse/omsorgstilgjengelighet

Med bakgrunn i utarbeidede prognoser ser det ut til å være et redusert behov for å øke antall nye omsorgsboliger for eldre fram mot 2035. Flere selv velger mer egnede boliger og dagens kapasitet har god dekning uten ventelister. For andre målgrupper, som personer med nedsatt funksjonsevne, kan kapasiteten derimot være fullt utnyttet. Reguleringen gir derfor en viktig opsjon for å møte framtidige behov. En utnyttelse på 10 % vil kunne gi om lag 16 boliger, og det er driftsmessig gunstig med enheter gruppert rundt åtte. Husbanken stiller krav om at omsorgsboliger skal integreres i ordinære bomiljøer og ikke få institusjonspreg. Det er også mulig å vurdere alternative boligkonsepter, som borettslaglignende løsninger.

Planområdet ligger i nær tilknytning til sentrumsfunksjoner og øvrige helse- og omsorgstilbud, noe som er utdypet i planbeskrivelsen. Reguleringsplanen er utformet for å gi fleksibilitet slik at ulike løsninger kan vurderes når et konkret behov oppstår. Relevante forhold som smittevern og fellesarealer vil uansett bli vurdert i forbindelse med en konkret søknad om tiltak, når prosjektet er detaljprosjektet.

Klima og massehåndtering:

Det er ikke stilt krav om klimagassregnskap ved detaljregulering, og forslagsstiller mener det vil være tilstrekkelig med evt. dokumentasjon ved søknad om rammetillatelse. Rehabilitering og gjenbruk av eksisterende bebyggelse har ikke blitt vurdert, da det ikke vil være forenelig med transformasjon og ønsket utvikling/utbygging av området. Eksisterende bebyggelse utgjør eldre bebyggelse, som har en uhensiktsmessig plassering som forholder seg lite til andre strukturerende elementer i nabolaget. Ved rivning av eksisterende bygninger vil gjeldende krav til vurdering av egnethet for gjenbruk av materialer bli lagt til grunn. Masseregnskap vil kunne dokumenteres ved søknad om igangsetting når prosjektet er detaljprosjektet og en har bedre oversikt over omfanget.

Vannmiljø og forurensning:

Forslagsstiller operer med gjeldende utslippstillatelse. Resipient er Bjørkelangsjøen og kommunens renseanlegg. VA-avdelingen i kommunen har vurdert VAO-rammeplanen, og arbeidet skal skje i samråd med kommunens VA-avdeling.

3. Akershus fylkeskommune

Akershus fylkeskommune mener at planforslaget for Aursmoen boliger avviker betydelig fra overordnede planer, både når det gjelder utnyttelsesgrad, byggehøyder og antallet boenheter. De påpeker at formålet er endret fra omsorgsboliger til ordinære boliger uten ny høring, og at dette anses som en vesentlig endring. Fylkeskommunen mener at den foreslåtte utnyttelsen er for høy og kan svekke bokvaliteten, særlig når det gjelder utearealer, lekeplasser, støy og tilgang til grønne områder. De anbefaler at antallet boenheter reduseres og at prosjektet justeres for bedre å samsvare med overordnede planer og kvalitetskrav. Videre understreker de behovet for tydeligere bestemmelser om blant annet trafikk, frisikt, byggegrenser, geoteknikk, støy og overvannshåndtering. Fylkeskommunen konkluderer med at dagens planforslag ikke bør godkjennes slik det foreligger, og ber om at det nedskaleres og forbedres.

Forslagsstillers kommentar

Endrede forutsetninger:

Forslagsstiller viser til varsel om oppstart av planarbeid i perioden fra 11.03.2022 og 06.04.2022, hvor det ble varslet 40 omsorgsboliger, og ytterligere boligbebyggelse i form av ordinære boliger. Omsorgsboligene ble løst

ved å kjøpe leiligheter i et annet boligprosjekt. Det er fortsatt et krav om 10% skal være omsorgsboliger som utgjør 16 omsorgsboliger.

Forslagsstiller mener det ikke er nødvendig med et nytt varsel om oppstart, siden offentlig ettersyn har ivaretatt innbyggernes mulighet til å medvirke, jf. pbl. § 5-1. Forslagsstiller erkjenner at planen har fått endrede forutsetninger, noe som er svært uheldig. Samtidig viser vi til at områdeplanen fra 2014 la opp til økt utnyttelse av området, og at formannskapet har gitt sin tilslutning til planforslaget med foreslått utnyttelse. Kommunen kan ikke se at et nytt oppstartsvarsel vil tilføre ytterligere informasjon til planprosessen, utover det som allerede er dekket gjennom offentlig ettersyn. Høringsperioden til offentlig ettersyn ble varslet i avisen, sendt til naboer og andre berørte parter, og publisert på kommunens hjemmeside. Kommunen har ikke mottatt uttalelse fra andre naboer enn borettslaget, og de har ikke kommentert endrede forutsetninger i planarbeidet.

Utnyttelse:

Forslagsstiller er klar over at planen går utover rammene i områdeplanen for 2014 angående høyder og utnyttelse. Det er også regulert til barnehage som i dag er nedlagt, som heller ikke er i tråd med overordnede føringer. Forutsetningene for området har endret seg betydelig siden områdeplanen ble vedtatt. Barnehagen er flyttet, som gjør at bygningsmassen står tom, det gamle sykehjemmet er revet og de seks omsorgsboligene utgjør i dag en mindre heldig arrondering for et sentrumsområde. Området har kort vei til ulike sentrumsfunksjoner og tjenester, og det er ønskelig med fortetting i dette området. Den juridiske bindende illustrasjonsplanen viser ulike høyder på byggene, i hovedsak 4. etasjer, tre av byggene foreslås med tilbaketrukket 5. etasje og et bygg foreslås med 3. etasjer. De tre byggene med 5. etasjer ligger sentralt i området, mens byggene mot nærliggende bebyggelse har 4. etasjer. Utnyttelsen har lagt vekt på omkringliggende bebyggelse og landskap, hvor parkbelte vil bli en buffer mot byggene i vest. Forslagsstiller foreslår å beholde utnyttelsen, men at det ikke skal gå på bekostning av grønnstruktur, lekearealer og bokvaliteten i prosjektet.

Parkeringsnorm:

Forslagsstiller er uenig, og mener parkeringsnormene kan legges til grunn. Siden parkering skal foregå i hovedsak under bakken, og er kostbart, vil det neppe bygges for mye parkeringskjellere. Dersom det skulle inntreffe, kan parkeringene under bakken erstatte felles parkeringsareal på bakken for sentrum på sikt.

Samferdsel:

Planbestemmelsen er supplert med et rekkefølgekrav tilknyttet teknisk plan før igangsettingstillatelse. Byggegrensen mot fv. 1469 videreføres.

4. Romerike avfallsforedling (ROAF)

ROAF påpeker at deres tidligere innspill ikke er tatt inn i planmaterialet, og ber om at dette inkluderes. De registrerer at illustrasjonsplanen kun viser to renovasjonspunkter og mener at dokumentasjonen om renovasjonsløsninger er mangelfull. ROAF etterlyser derfor en fullstendig renovasjonsteknisk plan som beskriver valgt løsning, dimensjonering, plassering av avfallsanlegg, adkomst og kjøremønster for renovasjonsbil samt nødvendige avtaler dersom anlegg plasseres på annenmanns grunn. De uttrykker vilje til videre samarbeid når en slik plan foreligger.

Forslagsstillerens kommentar

Valg av renovasjonsløsning skal beskrives ytterligere i planbeskrivelsen og i den fremtidige byggesaken. Renovasjonsbilen standplass vil bli supplert på illustrasjonsplanen.

5. Mattilsynet

Mattilsynet påpeker at det finnes en eksisterende vannledning innenfor planområdet som må tas hensyn til ved videre planlegging. De viser til at planbeskrivelsen legger opp til å flytte denne ledningen for å opprettholde ringforbindelsen, mens planbestemmelsene samtidig slår fast at utbyggingen ikke skal komme i konflikt med eksisterende ledningsnett. Mattilsynet mener dette fremstår som uklart og forutsetter at hensynet til ledningsnettet blir avklart og ivaretatt i tett dialog med kommunens VA-avdeling i det videre arbeidet.

Forslagsstillers kommentar

Uttalelsen er avklart med kommunens VA-avdeling, og utbyggingen forutsetter endring i eksisterende ledningsnett, setningen er derfor strøket fra reguleringsbestemmelsene. Innspillet anses ivaretatt.

6. Rugdeveien borettslag

Rugdeveien borettslag støtter etablering av en ny nettstasjon fordi dagens anlegg er gammelt og ikke lenger tilfredsstillende kravene, særlig med økt belastning fra ny bebyggelse. De understreker at dagens felles manøvreringsområde for parkering mellom deres eiendom og barnehagetomten har eksistert i nær 30 år og må videreføres, og de reagerer på at skisser feilaktig viser borettslagets parkeringsareal som grøntområde. Borettslaget mener gangveien ikke kan føres frem til Rugdeveien uten å redusere manøvreringsarealet, og at området ikke må deles eller innskrenkes. De er positive til et felles avfallsanlegg med nedsenkede løsninger, men foreslår alternativ plassering nord for parkeringsområdet. Borettslaget er sterkt imot at ny bebyggelse skal ha kjøreadkomst via Rugdeveien, da de mener økt trafikk vil forverre bomiljøet betydelig, og de peker på at denne belastningen ikke er vurdert i planmaterialet og må inn i ROS-analysen med tilhørende tiltak.

Forslagsstillers kommentar

Eksisterende manøvreringsareal vil bli videreført, plankart og illustrasjonsplan blir justert etter dette. Standplass for renovasjonsbil skal være i umiddelbar nærhet til veisystemet, og er ikke aktuelt å flytte. Kjøreadkomst fra Rugdeveien må opprettholdes, all trafikk kan ikke ha direkte adkomst ut på fv. 1469. Dette har vært en forutsetning fra start, og ble tidlig avklart med Fylkeskommunen som er veimyndighet på Fv. 1469.

7. Eiendomsavdelingen

Eiendomsavdelingen påpeker at det er en uklarhet i planbestemmelsenes punkt 4.2.4 om byggehøyder, der det både står at maksimalt fire etasjer er tillatt og samtidig fremgår at fem etasjer kan oppføres dersom den øverste etasjen trekkes inn. De mener dette skaper rom for misforståelser og ber om at bestemmelsen skrives om slik at det tydelig framgår at inntil fem etasjer kan tillates.

Forslagsstillers kommentar

Planbestemmelsene er korrigert, og innspillet anses ivaretatt.