

Planbestemmelser for
Detaljregulering for Aursmoen boliger og omsorgsboliger
192/933, 192/934, 192/935 og 192/1
Plan ID 302620220001
Aurskog-Høland kommune

Aurskog-Høland kommune

Vedtatt dato:

Dato for siste endring: 23.02.2026

Reguleringsplan for Aursmoen boliger og omsorgsboliger 192/933, 192/934, 192/935 og 192/1.

1 PLANENS AVGRENSING

Det regulerte området er vist på plankart nivå 1 og 2 med ID: 302620220001

2 AREALFORMÅL

PLANOMRÅDET BESTÅR AV FØLGENDE FORMÅL:

NIVÅ 1

- Bebyggelse og anleggsformål KBA, (§12-5 nr1)
 - Kombinert bebyggelse og anlegg.

NIVÅ 2

- Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr.1)
 - Boligbebyggelse (B) SOSI: 1110
 - Energianlegg (EA) SOSI: 1510
- Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2)
 - Veg SOSI: 2010
 - Gang- og sykkelvei o_GS (2) SOSI: 2015
 - Gangvei f_GG, SOSI: 2016
- Grøntstruktur (§12-5 nr. 3)
 - Park, f_PA (3) fellesområde SOSI: 3050
- Hensynsone (§12-6)
 - Frisikt H140 (3)
- Bestemmelsesområde, § 12-5 nr. 1)
 - B3, Midlertidig bygge og anleggsområde (#)

3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 12-7 PUNKT 4)

Prinsippene for universell utforming skal følges i planløsning, byggemåter og utforming av arealer i hele planområdet. Universell utforming skal være bærende kvalitetsprinsipp for alle uterom, gangforbindelser og ulike aktivitetsflater. Adkomstpartier, parkering og renovasjon skal være godt synlige og tilgjengelige for alle brukergrupper.

3.2 ESTETISK KRAV (PBL § 12-7 PUNKT 1)

- A. Bebyggelse, anlegg og uteområder skal gis en god estetisk utforming. Bebyggelsens plassering, form, volum og material skal tilpasses landskap, terreng, vegetasjon og naturmiljø.
- B. Eventuelle terrengendringer, som skjæringer og fyllinger, skal gis et tiltalende og ryddig uttrykk.
- C. Renovasjonsanlegg skal skjermes fra bebyggelsen.
- D. Felles uteoppholdsarealer skal skjermes med beplantning.

3.3 OVERVANNSHÅNDTERING (PBL § 12-7 PUNKT 3)

Overflate- og takvann skal behandles i henhold til prinsippet om lokal overvannshåndtering internt på området. Det skal legges til rette for infiltrasjon og fordrøyning gjennom etablering av grøntareal, grønne tak, fordrøyningsbasseng eller lignende. Maksimum påslipp av overvann til kommunalt nett settes til 1 L/S. I anleggsfasen tillates ikke urensset overvann ført inn i kommunalt ledningsnett.

3.4 GRØNN OG OVERFLATEAKTOR

Ved utbygging innenfor felt B1-B2 skal det sikres en grønn overflatefaktor (GOF) på minimum 0,5. Grønne overflater på terreng/lokk/tak, delvis forseglede overflater, vertikale grønne flater og vegetasjon kan medregnes i grønn overflatefaktor.

3.5 GEOTEKNIKK

Det skal dokumenteres sikker fundamentering for å unngå setningsskader på bygg/anlegg. Resultater fra Geoteknisk rapport fra Norconsult As, datert 24.02.2022, legges til grunn for påkrevd videre arbeid med grunnforhold og vurdering av områdestabilitet.

3.6 ADKOMST

Adkomst til området må detaljprosjekteres i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker og godkjennes av vegmyndigheten (Viken fylkeskommune). Adkomsten er felles for alle beboere innenfor området.

3.7 STØY (PBL § 12-7 PUNKT 3)

Leiligheter som har støyutsatt side skal være gjennomgående og ha en stille side, jf. T-1442/2021. Minst ett soverom i hver leilighet skal vende mot stille side. Rapport vedrørende vurdering av lydforhold utført 13.06.2022 skal være førende for videre prosjektering. Omgivelsene skal i størst mulig grad skjermes for støy. Minst 50% av oppholdsrommene i hver boenhet, inkludert minst ett soverom, bør vende mot og ha vindu mot en stille side eller tilrettelegges med avbøtende støyskjermingstiltak. Tiltak for dempet fasade kan være skjermet balkong, spesialvindu eller annen type skjerming/demping. Balkonger på fasader med støynivå over $L_{den}=55$ dB skal ha hel/delvis innglassing eller forhøyet tett rekkverk slik at lokal skjerming av uteoppholdsareal og tilliggende oppholdsrom ivaretas i forhold til anbefalte grensenivå.

3.8 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kommunes VA-norm skal legges til grunn for videre prosjektering.

3.9 AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER

Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling e.l., må arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8.

3.10 SITUASJONSPLAN

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge situasjonsplan/illustrasjonsplan i minimum målestokk 1:500. Sammen med en beskrivelse skal den gjøre rede for:

- Bebyggelsens plassering, høyder, takform.
- Beskrivelse av materialbruk.
- Fasadetegninger og snitt.
- Adkomst til bebyggelsen og internt kjøremønster med snuplasser.
- Parkeringsplasser.
- Uteoppholdsareal i støyfri sone iht. T-1442.
- Lekeplass/grøntareal.
- Opplegg for renovasjon.

3.11 UTOMHUSPLAN

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en utomhusplan i minimum målestokk 1:500. Utomhusplanen skal redegjøre for følgende:

- Utforming av uteområder med detaljert høydesetting, angivelse av høybrekk/lavbrekk, overvannshåndtering, sluk, overflatebehandling, materialbruk, utforming av grøntanlegg, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og støyskjermer.
- Utvendig belysning og møblering
- Opplegg for renovasjon
- Eksisterende og nytt terreng
- Trafikkorganisering
- Plasser av biloppstilling, varelevering og snumuligheter
- Sykkelparkering
- Vegetasjon
- Tilgjengelighet og utforming
- Renovasjonsløsninger
- Uteoppholdsarealer, fellesarealer og nærlekeplass
- Tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
- Plassering av oppstillingsplasser for brannbil.
- Ved etappevis utbygging må utomhusplanen vise midlertidig ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

3.12 TILRETTELEGGING FOR REDNING- OG SLOKKEMANNSKAP

NRBR sin veiledning om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap skal legges til grunn ved detaljprosjektering og byggesak.

3.13 ANLEGGSSFASE

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører unødvendige støvplager for omgivelsene eller uakseptabel helse- og miljørisiko. Det skal tas spesielt hensyn til sikring av skoleveg og myke trafikanter, og at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø.

3.14 AVFALLSHÅNDTERING

Det skal legges til rette for renovasjonsløsninger for boligene iht. kommunal renovasjonsforskrift, mens ordning for næringsavfall skal følge gjeldende regelverk for næringsavfall.

Fellesanlegg for avfallshåndtering skal plasseres på egen grunn. Lukket renovasjonsløsning med helt eller delvis nedsenkede avfallsbrønner tillates plasser mot nabogrense til kvartal i sør.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG:

4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG, NIVÅ 1 (§12-5 NR 1)

Innenfor formålet for kombinert bebyggelse og anleggsformål tillates oppføring av kjellerplan med parkeringsplasser for bil, parkeringsplasser for sykler og boder.

4.2 BOLIGBEBYGGELSE (B1 OG B2) (§ 12-5 NR. 1) NIVÅ 2

Innenfor formålet for boligbebyggelse tillates etablering av blokkbebyggelse, 10 % skal avsettes til etablering av omsorgsboliger. Det tillates anleggsarbeider og nødvendig areal til vegskulder innenfor #1-4. Det skal etableres arealer til lek og uteoppholdsareal, samt etablering av kjørbare tilkomst til bebyggelsen, parkering og parkeringskjeller. Det skal også sikres opplegg for renovasjon. Illustrasjonsplan datert 28.08.2025 skal legges til grunn for utvikling av planområdet og blir juridisk bindende.

4.2.1 UTFORMING (PBL § 12-7 PUNKT 1)

- A. Det skal legges vekt på god arkitektur og variasjon i utforming, detaljering og materialbruk for bebyggelse.
- B. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
- C. Tekniske anlegg, heis oppbygg og trapperom skal innpasses som del av den arkitektoniske utformingen.
- D. Parkeringskjelleren skal ha en terrengoverdekning med min. jorddybde på 0,5 m.
- E. Eksisterende statuer og minnessteiner innenfor planområdet må ikke forringes.
- F. Det skal avsettes tilstrekkelig areal til brøyting og snøopplag.

4.2.2 TYPE BEBYGGELSE OG PLASSERING (PBL § 12-7 PUNKT 2)

- A. Innenfor planområdet tillates det å oppføre blokkbebyggelse som åpen kvartalsstruktur slik de er illustrert i illustrasjonsplan.
- B. Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser i plankartet.
- C. Der det er aktuelt med kjelleranlegg skal det plasseres under boligbebyggelse.

4.2.3 GRAD AV UTNYTTING (PBL § 12-7 PUNKT 1)

- A. Grad av utnytting skal ikke overstige BYA = 60 % for felt B1 og B2.
- B. Parkeringsanlegg og boder i kjeller eller under terreng skal ikke medregnes i % BYA.
- C. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i % BYA, 18m² pr. plass.

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. Rakkverk 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.

4.2.5 BOKVALITET OG BOLIGSAMMENSETNING (PBL § 12-7 PUNKT 4)

- A. Det skal være en variasjon i størrelsessammensetning av leiligheter.
- B. Alle boenheter skal minimum ha et soverom på stille side.
- C. Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående.
- D. Hver leilighet skal så langt det er mulig ha ballkong.

4.2.6 PARKERING (PBL § 12-7 PUNKT 1)

- A. Parkeringsplassene skal legges under terreng jft vertikalt nivå 1.
- B. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være reservert for bevegelseshemmede. Minimumskravet utløses ved 10 eller flere parkeringsplasser.
- C. Det skal avsettes to oppstillingsplasser for brannbiler, plassert etter anvisning fra Brannetaten.
- D. Det skal etableres 30 parkeringsplasser for gjester på terreng.
- E. Minimum 80 % av parkeringsplasser skal etableres i kjellerplan. 20% kan etableres på terreng.
- F. Innenfor planområdet tillates maks 30% av det totale tiltatte antallet sykkelparkeringsplasser på terreng.
- G. Antall parkeringsplasser for bil og sykler beregnes ut fra følgende parkeringsnorm:

Boligtype	Antall p-plasser i garasjeanlegg, per leilighet	Sykkelplasser i garasjeanlegg, per leilighet
1-2 romsleilighet	1	1
2-3 romsleilighet	1,5	1
3-4 romsleilighet	2	2

4.2.7 LEK OG UTEOPPHOLDSAREAL (PBL § 12-7 PUNKT 4)

- A. Det skal avsettes minimum 20m² uteoppholdsareal per boenhet. Terrasser og balkonger samt felles takterrasser medberegnas i utearealer.
- B. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15.
- C. Uteareal skal være mest mulig sammenhengende, ha trafiksikker adkomst og være skjermet fra trafikk, forurensning og støy.
- D. Ved søknad om tiltak i felt B2 skal det foreligge en situasjonsplan for hele delfeltet, som sikrer at det skal opparbeides et felles grøntareal av minimum størrelse 400 m². Dette grøntarealet skal ligge sentralt og tilgjengelig i delfeltet og gis en form som sikrer arealets funksjon som et godt uteoppholdsareal.
Grøntarealet skal ikke ligge inntil kjørevei og ha en støyskjermet plassering. Grøntarealet skal møbleres med minimum tre lekeapparater og tilrettelegges med sitteplasser for uteopphold for alle generasjoner. Grøntarealet skal være opparbeidet før brukstillatelse for bolig i delfeltet kan gis.

4.2.8 B3 BOLIGFORMÅL

- A. Området er avsatt til midlertidig bygge -og anleggsområde og skal opparbeides grønt. Arbeidstegninger for gang- og sykkelvei er godkjent av fylkeskommunen.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

5.1 VEG (V)

- A. Innenfor formålet tillates etablering av kjørevei som adkomst til fylkesveien. Utformingen skal følge de krav som gjelder for utforming etter veinormalen N100 (datert 06.10.2023).

5.2 GANGVEI (F_GG)

- A. Innenfor formålet tillates etablering av kjørevei til utrykningskjøretøy. Utforming skal følge de krav som gjelder for utforming etter veinormalen N100 (datert 06.10.2023)
- B. Ved krysset innenfor planområdet kan utrykningskjøretøy kjøre over felt B1 for å svinge.

5.3 GANG OG SYKKELVEI (O_GV 1-2)

- A. Innenfor formålet tillates etablering av gang og sykkelvei og utformingen skal følge de krav som gjelder for utforming etter veinormalen N100 (datert 06.10.2023)

5.4 ENERGIANLEGG (EA)

- A. Tiltak innenfor formålet må avklares med eier av trafostasjon.

6 GRØNNSTRUKTUR (15,5 NR. 3)

6.1 PARK (PA1-3)

- A. Eksisterende vegetasjon skal opprettholdes i mest mulig grad i f_PA3.
- B. Ny beplantning bør tilpasses eksisterende landskapsbilde. Det skal etableres nærlekeplass med lekeapparater i f_PA1 og 3.

- C. Utearealer skal tilrettelegges for lek og opphold, og skal ha variert beplantning og belysning. Lekeplasser skal utstyres med lekeapparater og benker. Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike brukertyper.
- D. Uteoppholdsareal, nærlekeplass mv. på lokk over parkeringskjeller skal ha et markdekke med dybde på minimum 40 cm. Areal med vegetasjonsdekke og beplantning/trær skal minimum ha en jorddybde på 80 cm.

7 HENSYNSONER (H140)

Områder regulert til frisiktsone skal være fri for vegetasjon og sikthindrende gjenstander i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiplan.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE

- A. Før det gis igangsetting til tiltak skal tekniske plan og dokumentasjon for tilkobling/fremføring av vann- og avløp, krafttilførsel, brannvannsutttak, lokal overvannshåndtering, renovasjonsløsning, gatebelysning og annen teknisk infrastruktur være godkjent. Kommunal VA-norm skal legges til grunn ved dimensjonering av offentlige anlegg.
- B. må det foreligge en godkjent utomhusplan jf. 3.11.
- C. skal det legges til grunn en geoteknisk vurdering av grunnforhold og vurdering av områdestabilitet. Det skal dokumenteres sikker fundamentering for å unngå setningsskader på bygg/anlegg.
- D. skisseprosjektering av planlagt bebyggelse må være godkjent av kommunen.
- E. 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.
- F. skal gang- og sykkelveien være ferdigstilt i henhold til en byggeplan som er godkjent av Akershus fylkeskommune.

8.2 FØR BRUKSTILLATELSE

- 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 støy nivå 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.

