

Arkivsak-dok. 22/00533-70
Saksbehandler Hedda Geoline Trandem

Saksgang
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
09.09.2026
16.09.2026

Andregangs- og sluttbehandling av planforslag for Aursmoen boliger og omsorgsboliger

Kommunedirektørens innstilling:

Aurskog-Høland kommune godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for Aursmoen boliger og omsorgsboliger med plankart datert 16.09.2025, rev. 29.04.26 og planbestemmelser datert 16.09.225, rev. 23.02.2026 (vedlegg 2, 3 og 4).

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

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse Aursmoen boliger, 24.02.26
2. Plankart Aursmoen boliger Nivå 2, 29.04.26
3. Plankart Aursmoen boliger Nivå 1, 29.04.26
4. Reguleringsbestemmelser Aursmoen boliger, 23.02.26
5. Illustrasjonsplan Aursmoen boliger, 25.03.26
6. ROS-analyse Aursmoen boliger, 23.11.24
7. a. Fagrapport VAO, 27.04.26
- 7b. Fagrapport overvann, u.d.
- 7c. Fagrapport brannvannsdekning, 01.09.222
8. Teknisk plan ledninger, u.d.
9. Teknisk plan fortau, 18.10.24
10. Fagrapport støy, 27.03.23
11. Fagrapport geoteknikk, 19.06.24
12. Fagrapport områdestabilitet, 24.02.25
13. Notat EL, 26.11.24
14. Referat fra oppstartsmøte 21.02.22
15. Varslingsbrev ved oppstart Aursmoen boliger, 11.03.22
16. Innspill til varsel om oppstart, Aursmoen boliger, u.d.
17. Førstegangsbehandling av forslag til reguleringsplan, 22.10.25
18. Høringsuttalelser ved offentlig ettersyn, samlefil
19. Sammendrag og kommentarer til offentlig ettersyn, 23.02.26

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 2019.

Områderegulering for Aursmoen, vedtatt 2014.

Saksopplysninger:Bakgrunn:

Det foreligger forslag til reguleringsplan for Aursmoen boliger og omsorgsboliger. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av om lag 165 boenheter, inkludert inntil 16 omsorgsboliger.

Planforslaget er utarbeidet av HRP AS på vegne av Aurskog-Høland kommune ved avdeling for informasjon og strategi. Planen skal legge til rette for transformasjon og videreutvikling av et sentralt område på Aursmoen, med mål om å styrke boligtilbudet og bidra til en mer effektiv arealutnyttelse i tilknytning til eksisterende sentrum.

Planområdet:

Planområdet ligger sentralt på Aursmoen, og omfatter tidligere Aursmoen barnehage, kommunale boliger og arealet der det tidligere sykehjemmet lå, [se kart](#). Planområdet omfatter eiendommene gnr. 193 bnr. 933, 934 og 935, og utgjør om lag 14 dekar.

Området benyttes i dag til kommunale boliger, mens barnehagebygget står tomt etter at virksomheten ble flyttet til nye lokaler ved Aursmoen skole. Området er allerede utbygd og har nærhet til skole, barnehage, handel, kollektivtransport, idrettsanlegg og øvrige sentrumsfunksjoner.

Planforslaget

Planforslaget legger til rette for etablering av boligbebyggelse i form av lamellblokker med tilhørende uteoppholdsarealer, lekeplasser og parkeringsanlegg. Bebyggelsen vil i hovedsak brukes til ordinære boliger, men det åpnes også for etablering av omsorgsboliger (vedlegg 1 til 13).

Byggehøydene varierer mellom tre og fire etasjer, med enkelte tilbaketrukne femte etasjer. Om lag 170 parkeringsplasser etableres i to parkeringskjellere, mens gjesteparkering legges på bakkenivå langs fylkesvei 1469.

Planforslaget legger videre til rette for oppgradering av eksisterende gangforbindelser gjennom området og etablering av fortau langs fylkesveien. Dette vil styrke forbindelsen mellom boligområdet, sentrum og omkringliggende boligområder.

Gjennomførte utredninger

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, VAO-notater fremgår av vedlegg 7a, b og c. Gang- og sykkelvei langs Fv. 1469 er prosjektert i dialog med Akershus fylkeskommune (vedlegg 9).

Det er utarbeidet et notat om støy (vedlegg 10) 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. I tillegg er det utarbeidet et geoteknisk notat, og en

vurdering av områdestabiliteten (vedlegg 11 og 12). Reguleringsbestemmelsene er justert etter uttalelsene fra Statsforvalteren.

Planprosess og medvirkning

Planforslaget ble varslet av plankonsulent og det ble mottatt 7 uttalelser (vedlegg 1, i planbeskrivelsen). Disse lå til grunn da kommunen ga sin tilslutning til planforslaget ved førstegangsbehandling 22.10.2025 sak 129/25.

Merknader og uttalelser til offentlig ettersyn og høring:

Myndighetsuttalelser:

Av myndighetsuttalelser kan det nevnes at Statsforvalteren påpeker endret formål og omfang siden varsel om oppstart, uklare støybestemmelser, løsning for barns lekeareal, universell utforming og medvirkning er mangelfullt beskrevet, samt klimagassutslipp, massehåndtering og avløpskapasitet.

Akershus fylkeskommune påpeker også endrede forutsetninger i planen, og at utnyttelsen er for høy, samt tydeligere bestemmelser knyttet til trafikk, frisikt, byggegrenser, støy, overvannshåndtering m.m.

ROAF påpeker mangelfullt dokumentasjon av avfallsanlegg. Mattilsynet påpeker uklare plandokumenter knyttet til ledningsnett.

Uttalelser fra private og naboer:

Rugdeveien borettslag støtter etablering av ny nettstasjon, og har merknad til plassering av renovasjon og deres felles manøvreringsareal.

Kommunedirektøren registrerer innkomne merknader, og at planforslaget har imøtekommet en del av uttalelsene, og er vurdert og kommentert i et eget vedlegg (vedlegg 19). Kommunedirektøren holder fast ved foreslått utnyttelse, selv om denne avviker områdereguleringen fra 2014.

Relevante bestemmelser:

Ved andregangsbehandling av planforslaget, skal kommunen ta stilling til hvorvidt planforslaget skal legges fram for sluttbehandling i kommunestyret, eller ei. Uttalelser som er mottatt under offentlig ettersyn skal ligge til grunn for avgjørelsen. Ved sluttbehandlingen tar kommunestyret endelig stilling til om reguleringsplanen skal vedtas. Hvis planen vedtas, blir den juridisk bindende for framtidig bruk og utvikling av området.

Vurderinger:

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget vil være et viktig bidrag til utviklingen av Aursmoen sentrum. Planområdet ligger sentralt og består i dag av bebyggelse som i liten grad utnytter områdets potensial. Barnehagen er avviklet, og deler av området framstår som modent for transformasjon.

Planforslaget legger til rette for et betydelig antall nye boliger innenfor eksisterende tettstedsstruktur. Dette bidrar til å styrke kundegrunnlaget for handel og tjenester, gir grunnlag for mer effektiv bruk av eksisterende infrastruktur og støtter opp under kommunens mål om å konsentrere vekst til etablerte tettsteder. Forslaget legger også til rette for omsorgsboliger, noe som kan bidra til å møte framtidige behov for tilrettelagte boliger i kommunen.

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget avviker fra områdereguleringen for Aursmoen sentrum når det gjelder både byggehøyder og grad av utnyttelse.

Områdeplanen åpner for bebyggelse i inntil fire etasjer, mens detaljreguleringen legger til rette for enkelte tilbaketrukne femte etasjer. De høyeste bygningene er plassert sentralt i planområdet, mens bebyggelsen trappes ned mot omkringliggende boliger. Kommunedirektøren vurderer at dette gir en tilfredsstillende overgang til eksisterende bebyggelse og reduserer de visuelle konsekvensene for naboene.

Planforslaget innebærer også en høyere arealutnyttelse enn det områdeplanen legger opp til. Kommunedirektøren vurderer imidlertid at områdets sentrale beliggenhet gjør det godt egnet for en høyere utnyttelse. Området ligger i gangavstand til sentrumsfunksjoner, skole, kollektivtilbud og fritidsaktiviteter. En mer effektiv utnyttelse av allerede utbygde arealer bidrar samtidig til å redusere behovet for utbygging på ubebygde arealer andre steder i kommunen. Kommunedirektøren vurderer derfor at avvikene fra områdeplanen er planfaglig begrunnet og i tråd med overordnede mål om fortetting og bærekraftig arealbruk.

Sol og skygge

Den østlige lamellbebyggelsen vil gi noe økte skyggevirksomheter for nærmeste nabobebyggelse, særlig på ettermiddagstid. Boligene øst for planområdet ligger imidlertid høyere i terrenget, noe som begrenser omfanget av skyggevirksomhetene. Kommunedirektøren vurderer at skyggeforholdene er akseptable sett opp mot områdets sentrale beliggenhet og den foreslåtte arealutnyttelsen.

Uteoppholdsareal og universell utforming

Til tross for relativt høy arealutnyttelse vurderer kommunedirektøren at planforslaget ivaretar gode bokvaliteter. Bebyggelsen er organisert som lameller med mellomliggende utearealer som gir lys, luft og gode oppholdsarealer. Planen sikrer både private og felles uteoppholdsarealer, og det stilles krav om minimum 20 m² uteoppholdsareal per boenhet. Kravene i områdeplanen til felles uteoppholdsareal er fulgt opp gjennom reguleringsbestemmelsene. Arealene legger til rette for lek, sosial aktivitet og rekreasjon for beboere i ulike aldersgrupper. Universell utforming er ivaretatt gjennom planløsningene og skal følges opp videre i byggesaksfasen.

Trafikk og parkering

Hovedadkomsten vil være fra Aurveien via Aurstien, 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.

Klima og miljø

Det er gjennomført en vurdering av planens klimagasspåvirkning ved bruk av NIBIOs kartbaserte klimagasskalkulator for arealbrukssektoren. Denne beregningen er mest egnet til endret arealbruk, men viser likevel betydningsfulle funn. Beregningen omfatter et areal på 14,7 dekar og viser at tiltaket ikke innebærer endret arealbruk, ettersom området allerede er registrert som bebygd både før og etter planen. Ifølge kalkulatoren gir tiltaket dermed en samlet effekt som viser svakt netto opptak av CO₂-ekvivalenter, beregnet til –9 tonn over 5 år og –37 tonn over 20 og 75 år. Resultatene bygger på standardiserte beregningsmodeller og må forstås som veiledende estimer, noe NIBIO også presiserer gjennom sin ansvarsbegrensning for bruk av kalkulatoren.

Økonomiske vurderinger:

Kommunen er både grunneier og forslagsstiller for planforslaget. Planen vil derfor kunne ha betydning for kommunens økonomiske interesser.

Kommunedirektøren legger imidlertid til grunn at planforslaget må vurderes ut fra de samme planfaglige kriteriene som andre reguleringsplaner. Det avgjørende er om planen bidrar til en ønsket og langsiktig utvikling av Aursmoen, samtidig som hensynet til bokvalitet, miljø, naboer og teknisk infrastruktur blir ivaretatt.

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 bebyggt, men har innslag av grønnstruktur.

Overvann skal håndteres lokalt etter tretrinnsstrategien. Selv om planforslaget legger til rette for større bygninger og et noe større fotavtrykk, vil det fortsatt være betydelige grønne arealer mellom bebyggelsen. Bevaring av vegetasjon bidrar til å opprettholde naturverdier, binde karbon og håndtere overvann. Trærne og vegetasjonen i den nordvestlige delen av planområdet har særlig betydning for vannopptak.

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 mer oversiktlig og tryggere å ferdes langs Fv. 1469, siden det blir etablert en forlengelse av fortauet. Området er utformet med store grøntområder som kan invitere til lek og rekreasjon, og er viktig forbindelse mellom Linåkermoen og til sentrum. Arealet fra uteområdet til tidligere Aursmoen barnehage, skal opparbeides med nye lekeområder ved en utbygging.

Alternativer og konsekvenser:

Formannskapet kan velge å fremme planforslaget for sluttbehandling i kommunestyret. Formannskapet kan avvise planforslaget.

Konklusjon:

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget samlet sett vil gi et positivt bidrag til utviklingen av Aursmoen sentrum. Planen legger til rette for transformasjon av et sentralt og allerede utbyggt område, og vil bidra til økt boligforsyning, inkludert omsorgsboliger, i gangavstand til skole, handel, tjenester, kollektivtilbud og øvrig infrastruktur.

Selv om planforslaget avviker fra områdereguleringen når det gjelder byggehøyder og utnyttelsesgrad, vurderes avvikene som planfaglig begrunnet og tilpasset områdets sentrale beliggenhet. Kommunedirektøren mener at hensynet til bokvalitet, uteoppholdsarealer, universell utforming, trafiksikkerhet, overvannshåndtering og miljø er tilfredsstillende ivaretatt gjennom planløsningene og reguleringsbestemmelsene.

Etter en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren at planforslaget fremmes for sluttbehandling i kommunestyret og vedtas slik det foreligger.