

Planinitiativ

Detaljregulering for Aurveien 60-68 på Aursmoen i Aurskog-Høland kommune

Dato: 30.01.2025



Perspektiv fra sørvest viser forslag til utvikling for Aurveien 60-68 sett i sammenheng med Aurkvartalet til høyre.

INNHold

1	INNLEDNING	1
1.1	Formål med planen	1
2	PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE	2
2.1	Planområdets plassering og avgrensning.....	2
2.2	Beskrivelse av planområdet og omgivelsene	4
3	PLANSTATUS OG FØRINGER	6
3.1	Kommuneplan.....	6
3.2	Reguleringsplaner	6
3.3	Overordnede planer og føringer	9
4	PRESENTASJON AV PLANINITIATIVET	10
4.1	Planskisse	10
4.2	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	12
5	VIRKNINGER OG KONSEKVENSER	21
5.1	Vurdering av virkninger av forslaget.....	21
5.2	Vurdering av behov for konsekvensutredning	23
6	PLANPROSESSEN OG MEDVIRKNING	23
7	VEDLEGG.....	23

1 INNLEDNING

På vegne av tiltakshaver Aurveien 62 AS oversendes planinitiativ som grunnlag for anmodning om oppstartsmøte med planavdelingen i kommunen og igangsetting av detaljregulering for bolig- og sentrumsutvikling i Aurveien 60-68 på Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Planinitiativet gjelder for 192/236, 192/144, 192/145, 192/623, samt deler av tilliggende eiendommer.

Planinitiativ er utarbeidet av Enerhaugen Arkitektkontor.

Tiltakshaver	Firma	Aurveien 62 AS
	Kontaktperson	Thomas Berntsen / Nils Erik Hansen
	E-post	thomas@tabgruppen.no nilserik@tabgruppen.no
	Telefon	996 39 979 / 918 680 71
Plankonsulent	Firma	Enerhaugen Arkitektkontor
	Kontaktperson	Rune Slaastad / Hanna Hilmo (Reg) Geir Finnanger (ARK)
	E-post	r.slaastad@enerhaugen.com h.hilmo@enerhaugen.com g.finnanger@enerhaugen.com
	Telefon	915 19 932 / 454 50 399

1.1 Formål med planen

Hensikten med planinitiativet og detaljregulering for Aurveien 60-68, er å legge til rette for sentrumsutvikling og oppføring av leilighetsbebyggelse i samsvar med overordnede føringer om fortetting og boligutvikling på Aursmoen. Området som foreslås utviklet er resterende del av felt S6 i gjeldende områderegulering for Aursmoen sentrum. Tilliggende regulerte trafikkarealer (deler av Aurveien og Aurstubben) er inkludert i planområdet for å sikre kjøreadkomst til del av planområdet (felt S6) i nordøst, samt tilpasse regulert gang- og sykkelforbindelser og kollektivholdeplass langs Aurveien (områdeplanen) ift. dagens situasjon og etablering av fortau frem til holdeplass.

Foreslått utvikling er en transformasjon av bebygde tomter og tilrettelegger for oppføring av tre leilighetsbygg i inntil 6 etasjer med totalt ca. 104 leiligheter. Førsteetasje foreslås som en sammenhengende etasje under leilighetsbyggene, bestående av næringslokaler samt noe parkerings- og bodareal. I gårdsrommet mellom leilighetsbyggene etableres et felles uteoppholdsareal på lokk over 1.etg og p-kjeller. All parkering vil skje under terreng/bebyggelse og delvis i første etasje.

Foreslått utvikling vil bygge videre på og danne et helhetlig kvartal med det nylig oppførte Aurkvartalet (Aurveien 70-74), som utgjør søndre del av felt S6 i områdereguleringen. Føringer og planforutsetninger i detaljregulering for Aurveien 70-74, når det gjelder bl.a. parkeringsdekning, byggehøyder/etasjer, grad av utnyttning, utomhusareal på lokk, krav til MUA, blågrønn faktor mv., forutsettes lagt til grunn ved videre utvikling og detaljregulering av Aurveien 60-68, som resterende del av kvartalet (felt S6).

Som forarbeid til forestående reguleringsprosess har det blitt utarbeidet alternative planskisser og mulighetsstudie. Dette underlaget har blitt vist i forhåndsmøte med kommunens planavdeling, som ble avholdt i desember 2024. Planavdelingen var i utgangspunktet positive til foreslått avgrensning, plangrep og skissert utvikling med kvartalsstruktur og byggehøyder.

2 PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE

2.1 Planområdets plassering og avgrensning

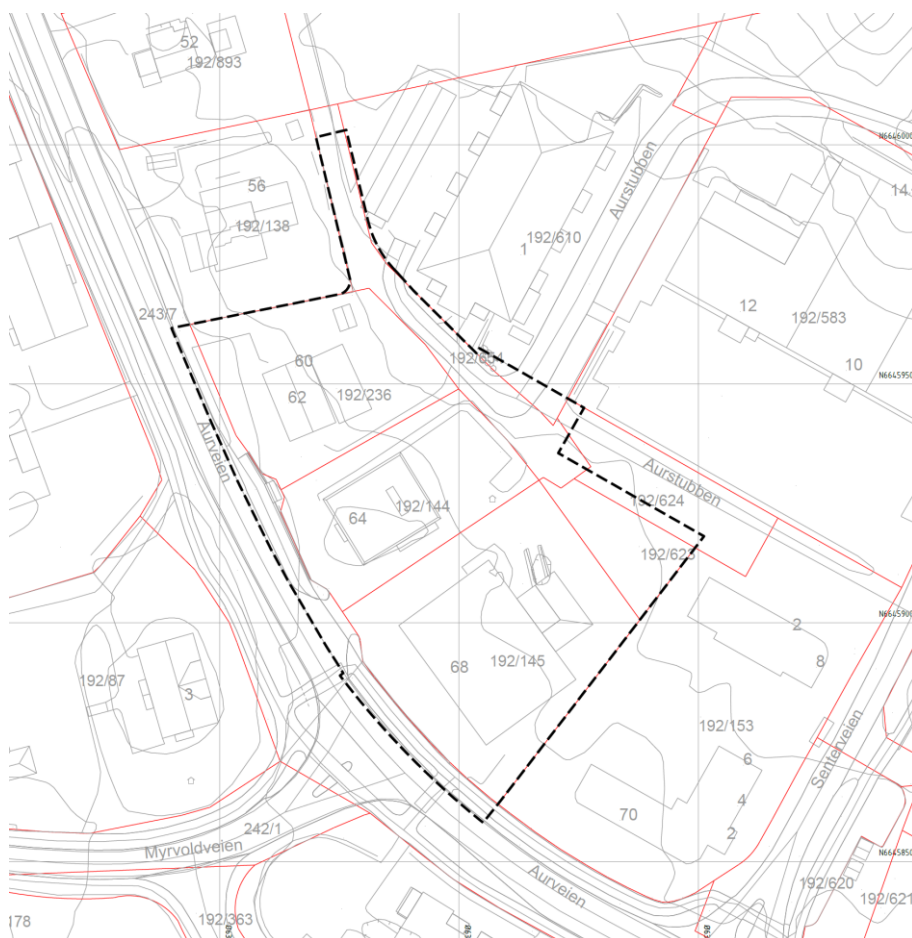


Kartet viser planområdets beliggenhet i Aursmoen sentrum.

Planområdet ligger sentralt i Aursmoen sentrum langs fv. 239 (Aurveien).

Planområdets størrelse er ca. 6 760 m², og omfatter eiendommene Aurveien 60-68 og tilliggende del av fv. 239 og Aurstubben. Mindre deler av omkringliggende tomter er medtatt i planavgrensningen sett i forhold til mindre justeringer ift. gjeldende regulering. Nordvestre del av Aurstubben er inkludert i planområdet for å sikre snumulighet og tilkomst for renovasjonsbil/utrykningskjøretøy, samt å sikre adkomst til tomt 192/610 og eventuelt videre nordover.

Forslag til planavgrensning fremgår av kartutsnitt på neste side og vedlegg 1. Planavgrensningen vil bli fastlagt i dialog med kommunen før varsel om planoppstart.



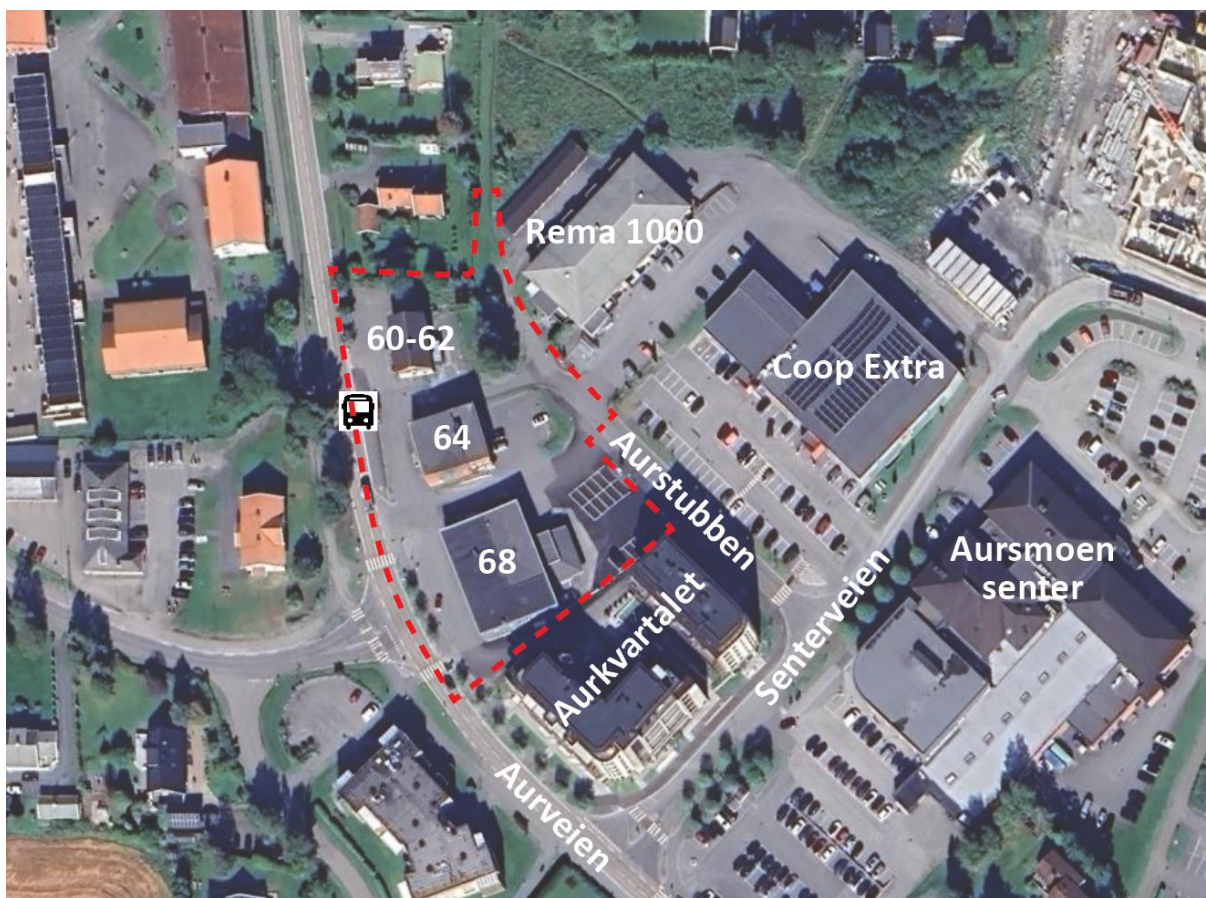
Forslag til planavgrensning.

Eiendomsforhold

Følgende eiendommer omfattes av forslag til avgrensning av planområdet:

Eiendom	Adresse	Hjemmelshaver	Arealbruk	Areal (m ²)
192/236	Aurveien 60-62	Aurveien 62 AS	Bolig/kontor	1 381
192/144	Aurveien 64	Aurveien 62 AS	Kontor/lager	1 290
192/145	Aurveien 68	Møbelmiljø Aurskog AS	Forretning	2 231
192/623	Ingen adresse	Møbelmiljø Aurskog AS	Parkering	318
192/654	Ingen adresse	Aurskog Sparebank	Kjøreareal gangforbindelse	668
192/610	Aurstubben 1	Aurskog-Høland kommune	Kjøreadkomst og forretning	81
192/624	Ingen adresse	Aurskog-Høland kommune	Kjøreadkomst (Aurstubben)	169
192/138	Aurveien 56	Privat	Bolig	2
7/0	Ingen adresse	Ikke tinglyst	Fv. 239	406
6/0	Ingen adresse	Ikke tinglyst	Fv. 239	213

2.2 Beskrivelse av planområdet og omgivelsene



Planområdets avgrensning og omgivelser.

Innenfor planområdet er det tre bygninger som benyttes til forretnings- og kontorlokaler. I Aurveien 68 (192/145) ligger Fagmøbler, i Aurveien 64 (192/144) ligger et regnskapskontor og i Aurveien 60-62 ligger et kombinert bolig- og næringsbygg som for tiden står tomt. Alle de tre bygningene er eldre bygg oppført i to etasjer. Bygningene har et samlet fotavtrykk på 1 320 m². Tomtene består ellers hovedsakelig av asfalterte flater med kjøreareal og parkeringsplasser. Tomtene har kjøreadkomst både fra Aurstubben i nord og Aurveien (fv. 239) i sør/vest. Deler av disse kjøreveiene er inkludert i planområdet, samt Aursmoen bussholdeplass langs Aurveien.

Rett sørøst for planområdet ligger et nytt bolig- og næringsbygg, Aurkvartalet, oppført i 6 etasjer med næringslokaler i 1. etasje og boliger i etasjene over. Videre øst ligger Aurskog senter med diverse service- og handelstilbud, deriblant kafé, dagligvarebutikk, apotek, frisør, klesbutikk, Jernia, og Nille. Nordøst for planområdet ligger to dagligvareforretninger (Coop og REMA) med tilhørende parkeringsplasser.

Randsone rundt sentrumskjernen av Aursmoen består i hovedsak av boligområder, skole- og idrettsanlegg og åpent kulturlandskap. Vest for planområdet ligger eksisterende ungdomsskole og midlertidige paviljonger for barneskolen. Det pågår bygging av ny skole for 1.-10. trinn, barnehage, flerbrukshall og svømmebasseng lengre nord i Aurveien. Aurskoghallen og kunstgressbane ligger også like ved planområdet. Boligområdene på Aursmoen består av både eneboligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og enkelte leilighetskompleks. Det er i dag planlagt og satt i gang bygging av flere nye boligområder i områder rundt sentrumskjernen.



Foto viser Aurveien 68 hvor Fagmøbler holder til (Google Street View fra Aurveien).



Foto viser avkjøring fra Aurveien. Mellom Aurveien 64 og 68 er det forbindelse til Aurstubben på nordsiden av tomtene (Google Street View fra Aurveien).



Foto viser bebyggelse i Aurveien 60-62. Bygget står for tiden tomt (Google Street View fra Aurveien).



I Aurveien 70-74 ligger det nylige oppførte Aurkvartalet som består av to bygg på 6 etasjer med totalt 58 leiligheter og næringslokaler i 1. etasje (bildet til venstre er hentet fra Aurkvartalet.no).

3 PLANSTATUS OG FØRINGER

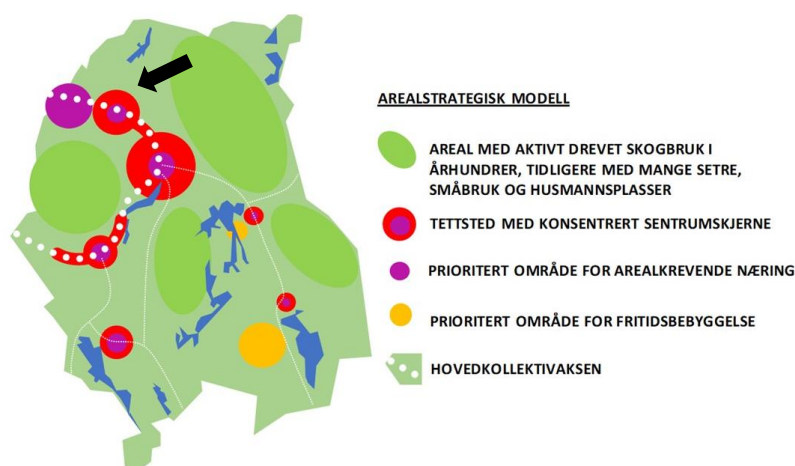
3.1 Kommuneplan

Kommuneplanens samfunnsdel 2024-2036

Aurskog-Høland har som mål å være en moderne, framtidsrettet og attraktiv kommune som tar vare på natur- og kulturarv, og sikrer innbyggerne et likeverdig og godt offentlig tjenestetilbud av høy kvalitet.

Kommunen ligger i en region med sterk vekst. Det er rundt 18 000 innbyggere i Aurskog-Høland kommune, der flesteparten bor på Bjørkelangen og Aursmoen. Kommunen har i årene 2002-2022 hatt en gjennomsnittlig årlig befolkningsvekst på 1,33% som er høyere enn landsgjennomsnittet. Befolkningsprognoser mot 2050 viser en forventet befolkningsvekst på 19,8%. Det er størst vekst i gruppen eldre, særlig i aldersgruppen over 80 år.

Ett av kommunens satsningsområder er «levende og vitale lokalsamfunn med et mangfoldig næringsliv», som stiller krav til at tettstedene oppleves som vitale, og skal sørge for kort avstand til arbeid, servicetilbud og tjenester man trenger gjennom livet. Arealstrategisk modell viser blant annet at Aursmoen skal være tettsted med konsentrert sentrumskerne. Hovedkollektivaksen går gjennom Aursmoen.



Arealstrategikart fra samfunnsdelen.

Kommuneplanens arealdel 2018-2028

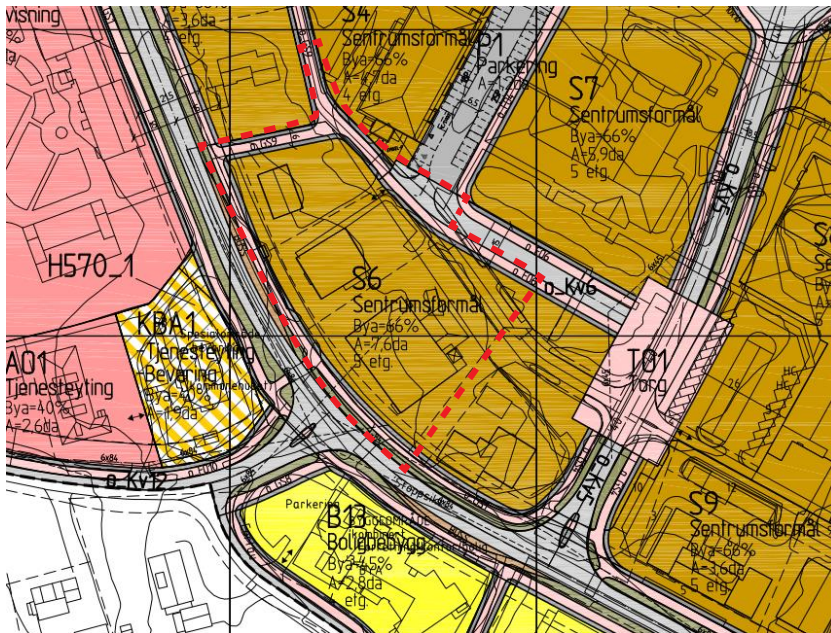
I kommuneplanens arealdel er det angitt at 80% av veksten i Aurskog-Høland skal fordeles langs kollektivaksen Aursmoen-Bjørkelangen-Løken. Det legges opp til fortetting i sentrum av kommunens lokalsamfunn, spesielt på Aursmoen og Bjørkelangen, i tråd med tidligere vedtatte kommunedelplaner og sentrumsplaner. I kommuneplanens arealdel er områdereguleringen for Aursmoen sentrum (2014) gjeldende for området. Planen sikrer mulighet for sentrumsutvikling i form av tjenestetilbud og oppføring av kvartals-/ sentrumsbebyggelse for leiligheter og forretning/servicetilbud, mv på gateplan.

3.2 Reguleringsplaner

Områderegulering for Aursmoen sentrum (2014)

Planområdet omfattes av gjeldende områderegulering for Aursmoen sentrum, vedtatt 17.03.2014.

Som det fremgår av utsnitt av områdereguleringen, omfatter planområdet nordre del av felt S6 regulert til sentrumsformål. Her tillates forretning, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, bevertning og hotell/overnatting. Planområdet omfatter også tilliggende samferdselsanlegg langs del av kjørevei Kv1 (Aurveien) og Kv6 (Aurstubben) inkludert gang- og sykkelvei, fortau, kollektivholdeplass og annen veggrunn.



Utsnitt av områderegeringsplanen for Aursmoen sentrum med planavgrensningen angitt.

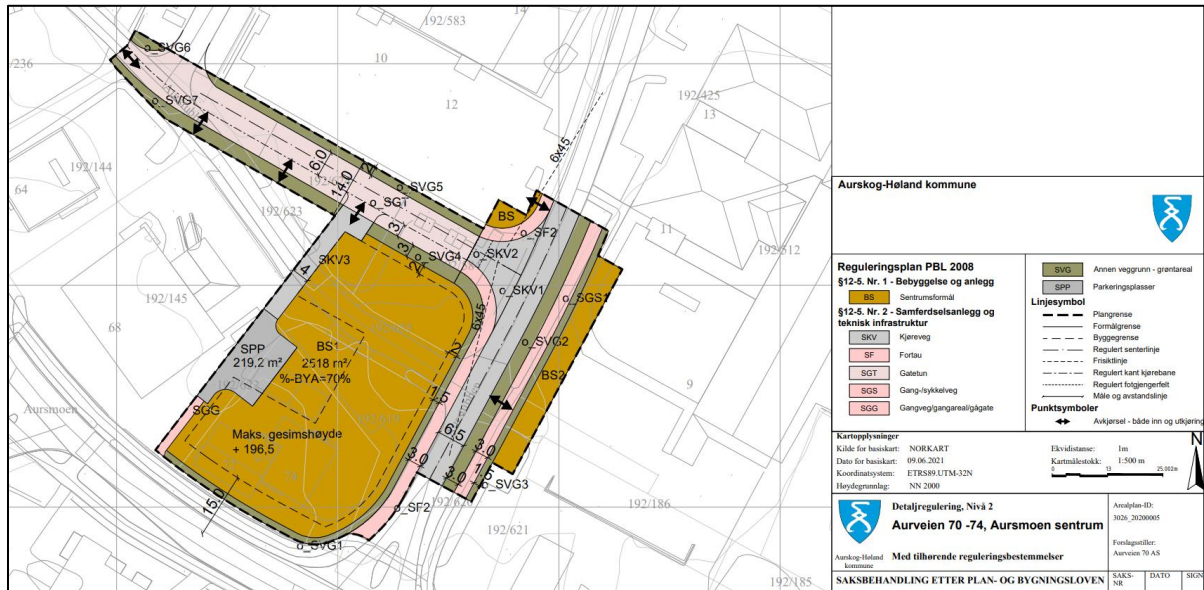
Følgende føringer fra områderegeringen gjelder for planområdet:

- Byggegrense mot fv. 239 er 15 m fra senterlinje vei. Byggegrense langs Kv6 (Aurstubben) kan settes 2 m fra formålsgrense.
- Regulert grad av utnyttning for felt S6 er %BYA = 66%. Det er angitt at parkering under terreng/i kjeller ikke skal medregnes i BYA.
- Bebyggelsen tillates oppført i 4 etasjer, der enkeltbygg/deler av bygg kan oppføres i 5 etasjer.
- Ved søknad om nye tiltak innen område S1-S10 skal første og andre etasje forbeholdes sentrumsformål med unntak av bolig. Boliger kan tillates i første og andre etasje dersom de bygges med en innvendig takhøyde slik at de på et senere tidspunkt kan konverteres til andre formål. Det skal legges vekt på at utforming av fasader mot gate skal være åpne og publikumsrettet.
- Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er 20 m² per bolig. Ved planlegging av nye og fortetting av eksisterende boligområder skal alle boliger sikres nærlekeplass på minimum 300 m² per 50 boenheter innen gangavstand på maksimalt 200 m. Utendørs grøntområder og private uteplasser i form av terrasser/balkong større enn 5 m² tillates medregnet i uteoppholdsarealet.
- Ved brukstillatelse er det knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse av Kv5 og Kv6 t.o.m. To1 med tilliggende fortau/gang- og sykkelveg, samt GS9. (Med unntak av GS9 er det meste av rekkefølgekravene gjennomført ved utbygging av Aurkvartalet i søndre del av felt S6)
- Ved utarbeidelse av detaljreguleringer er det åpnet for avvik fra områdeplanen. Avvik skal begrunnes og kommunen skal vurdere dette opp mot helheten i områdeplanen.
- Parkeringskrav:

Formål	Omfang/enhet	Minimum antall p-plasser per enhet	Merknad
Konsentrert boligbebyggelse	1-2-roms leilighet	1,5	1 p-plass som garasje + 1 p-plass for sykkel
	3-5-roms leilighet	2	1 p-plass som garasje + 1 p-plass for sykkel
Dagligvarehandel	100 m ² BRA	3	1 p-plass for sykkel per 50 m ² forretningsareal
Annen detaljhandel	100 m ² BRA	2	1 p-plass for sykkel per 50 m ² forretningsareal
Kontor	100 m ² BRA	2	Sykkelparkering for 10% av de ansatte

Detaljreguleringsplan for Aurveien 70-74 (2021)

Aurveien 70-74 ligger rett øst for planområdet og inngikk i del av felt S6 i områdereguleringsplanen. Området har blitt detaljregulert, plan vedtatt 20.09.2021.



Detaljreguleringsplan for Aurveien 70-74.

Detaljreguleringen samsvarer i stor grad med intensjoner og formål med områdereguleringen for Aursmoen sentrum. Avvik fra områdereguleringen omfatter:

- Krav om samlet detaljregulering for felt S6.
- Torg TO1 er omregulert til en gjennomgående gate med fortau langs utbyggingstomt og gang- og sykkelvei mot Aurskog senter.
- Kv6 (Aurstubben) er regulert til offentlig gatetun, og kan benyttes som erstatning for tidligere regulert torg (TO1)
- Det er foretatt mindre justeringer av utforming av tilliggende trafikkareal og formålsgrenser.
- Det er gitt avvik fra krav til næringslokaler i 2. etasje og mot gårdsrom i 1. etasje. Planen åpner for boliger i alle etasjeplan, samtidig som næringslokaler skal søkes innpasses på gateplan mot Aurveien og Aurstubben.
- Parkeringskrav er redusert til maks 1,2 p-plass per bolig inkludert gjesteplasser, samtidig som det åpnes for differensiering av parkeringskravet ift. type/størrelse på leilighetene.
- Det er åpnet for avvik fra høydebegrensninger i områdereguleringen. Det tillates byggehøyde inntil 6 etasjer, hvor øvre etasje ligger tilbaketrukket.
- Utnyttelse økt fra BYA = 66% til BYA = 70%.

Kommunen åpner for avvik fra T-1442 ved etablering av boliger i sentrum og bruk av avbøtende skjermingstiltak for støyutsatte leiligheter. Dette begrunnes med at utviklingstomtene i sentrum er støyutsatt, samtidig som det er en overordnet strategi og målsetting med økt boligfortetting i sentrum. For å sikre at alle boligene får tilfredsstillende støynivå er det i reguleringsbestemmelsene stilt krav til avbøtende tiltak, herunder støyvinduer, innglasset balkong, solavskjerming og balansert ventilasjon. Innglassing av hele eller deler av balkonger er lagt til grunn som tiltak for avskjerming av privat balkonger og bakenforliggende oppholdsareal som vender mot Aurveien og Senterveien.

Føringer og planforutsetninger i vedtatt detaljregulering for Aurveien 70-74, når det bl.a. gjelder parkeringsdekning, byggehøyder/etasjer, grad av utnyttning, utomhusareal på lokk, krav til MUA og blågrønn faktor mv., forutsettes lagt til grunn ved videre utvikling og detaljregulering av resterende del av kvartalet/felt S6.

3.3 Overordnede planer og føringer

Statlige og regionale føringer og planretningslinjer er i utgangspunktet ivaretatt i kommuneplanens arealdel og områdereguleringen. Enkelte føringer vil også være gjeldende ved detaljregulering av området:

- Rikspolitiske retningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen
- Veileder for universell utforming i planlegging
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021
- Samordnet areal- og transportplanlegging for Oslo og Akershus

Retningslinjer for barn og unge stiller krav til at det i nærmiljøet skal finnes store nok arealer som egner seg for lek og opphold, gir muligheter for ulike typer lek i ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper, samt gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne. Arealene skal i tillegg være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Retningslinjen stiller også krav til erstatningsarealer dersom arealer egnet til lek bygges ned eller forsvinner. Planarbeidet vil sikre at angitte føringer blir ivaretatt i utvikling av området.

Støyproblematikk knyttet til veitrafikk vil være aktuelt i det forestående planarbeid og utforming av fremtidig bebyggelse. Iht. støysonekart utarbeidet i forbindelse med områdereguleringen for Aursmoen sentrum, ligger deler av planområdet mot Aurveien i gul støysone. Ved detaljregulering av Aurveien 70-74 ble det utarbeidet en støyanalyse, som viser at fasader mot Aurveien og Senterveien er støyutsatt. Som nevnt på forrige side, ble det åpnet for avvik fra T-1442 og bruk av avbøtende skjermingstiltak for støyutsatte boliger. Avbøtende tiltak vil også være aktuelt ved utvikling av Aurveien 60-68 og for fasader/boliger beliggende ut mot Aurveien. I det forestående planarbeidet vil det gjennomføres detaljerte støyberegninger og vurdert alternative avbøtende skjermingstiltak knyttet til utvikling/utbygging av området.



- Støy $L_{DEN} < 55$ dBA
- Støy $L_{DEN} 55-60$ dBA
- Støy $L_{DEN} > 65$ dBA

Støysonekart for områdereguleringen viser beregnet støy fra fv. 239 i 2013 (ØRP, 22.03.2013).

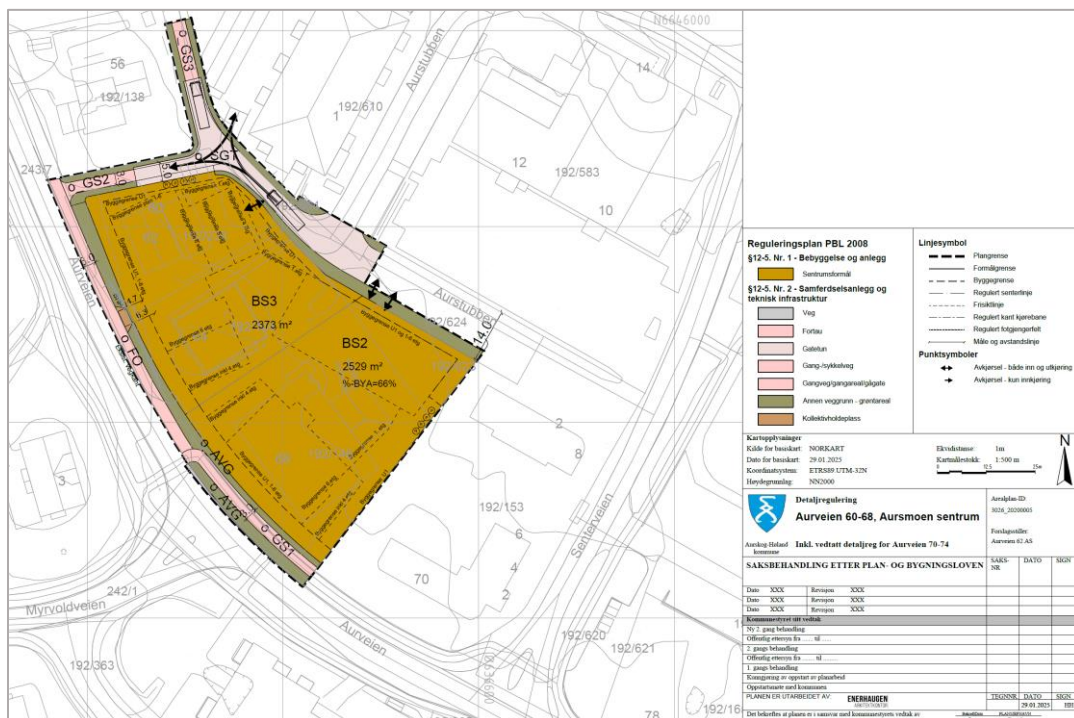


Støysonekart for områdereguleringen for den fremtidige situasjonen år 2032. Støy er beregnet fra fv. 239 og deler av Aurstubben (ØRP, 22.03.2013).

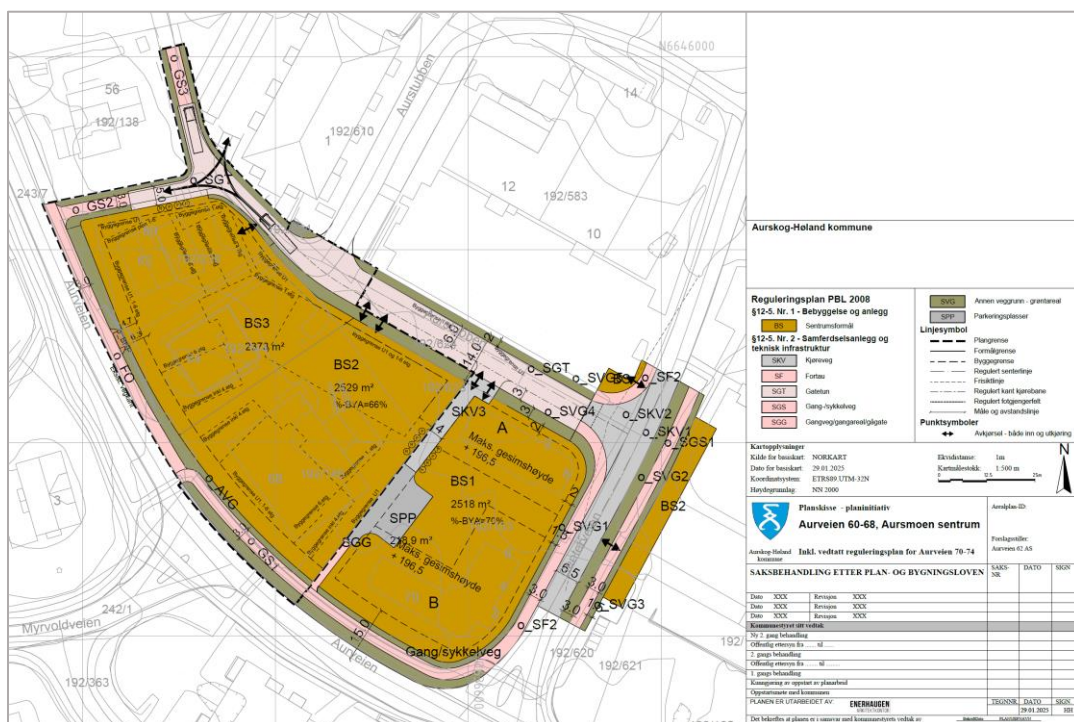
4 PRESENTASJON AV PLANINITIATIVET

Foreløpig planskisse og illustrasjoner er basert på mulighetsstudie der premisser i områderegulering for Aursmoen sentrum, detaljregulering for Aurkvartalet og overordnede føringer er lagt til grunn. På bakgrunn av tilbakemeldinger fra behandling av planinitiativet og oppstartsmøte med kommunen, vil det bli foretatt eventuelle justeringer før varsel om oppstart.

4.1 Planskisse



Planskisse for detaljregulering for Aurveien 60-68. Følger også som vedlegg 2.



Planskisse inkludert gjeldende regulering for Aurveien 70-74 (søndre del av felt S6 i områdeplanen), se vedlegg 3.

Kort redegjørelse knyttet til utarbeidet planskisse:

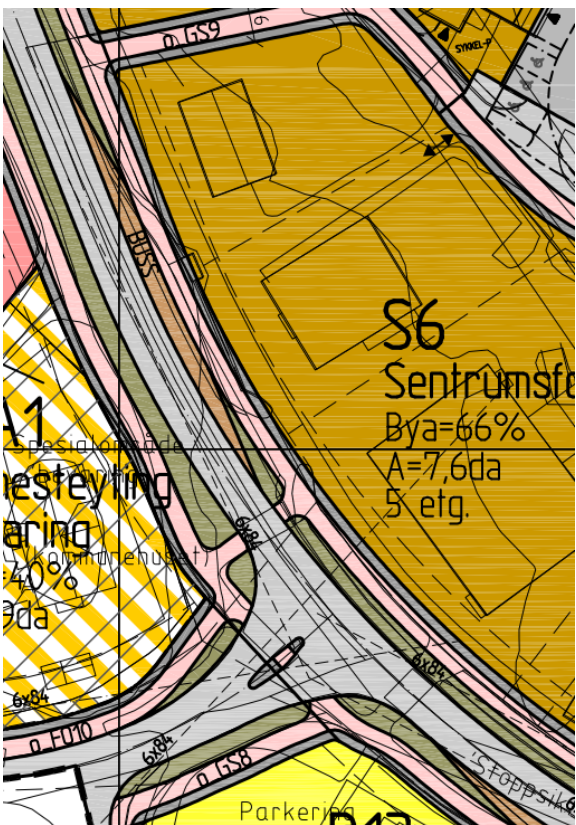
- Feltet S6 foreslås regulert til to felt for sentrumsformål, felt BS2 og BS3.
- Gang- og sykkelvei og fortau med bredde 3,0 meter langs Aurveien, samt kollektivholdeplass.
- Tidligere regulert gang- og sykkelvei i forlengelsen av Aurstubben mot nord foreslås regulert til gatetun, (tilsvarende som gjeldende regulering for Aurstubben), for å tilrettelegge for tilkomst/snumulighet for renovasjonsbil/utrykning samt sikre adkomst til eiendommer i nord.
- Byggegrense 15 m mot fv. 239 er i samsvar med gjeldende regulering.
- Det foreslås bebyggelse i 4-6 etasjer hvor øvre etasjer er tilbaketrukket. Byggegrenser og tillatte byggehøyder vil bli nærmere avklart i møte med planavdelingen.

Forslag til avvik ift. områdereguleringsplan for Aursmoen sentrum

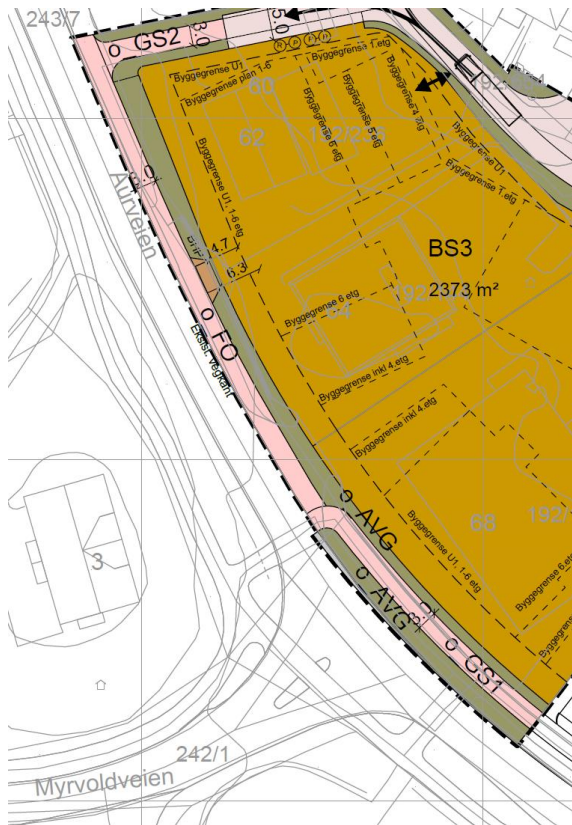
Fortau og gang- og sykkelvei langs Aurveien

I områdereguleringen er det regulert separat gang- og sykkelvei på begge sider langs Aurveien. Som planskissen under til høyre viser, foreslås det at søndre del frem til overgangsfelt over Aurveien, videreføres som gang- og sykkelvei med tilhørende «annen vegggrunn» mot kjørebanen i tråd med områdereguleringen. Gang- og sykkelveien kobler seg på eksisterende gang- og sykkelvei langs Aurkvartalet og videre mot sentrum.

Nord for eksisterende overgangsfeltet i Aurveien foreslås regulert gang- og sykkelvei i områdereguleringen endret til fortau med kantstein mot dagens veikant. Regulert kollektivholdeplass foreslås også endret, og regulert i tråd med dagens situasjon med holdeplass og stopp langs vei. Dette avviker fra områdereguleringsplanen er diskutert med kommunen, der tilbakemelding har vært at det ikke anses som nødvendig med tosidig gang- og sykkelvei langs Aurveien.



I områdeplanen er det reguleret gang- og sykkelveg langs Aurveien.



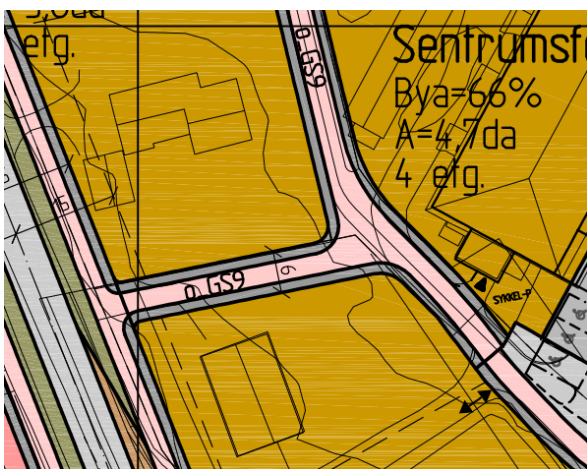
I planskissen foreslås det gang- og sykkelveg på søndre del av Aurveien og fortau på nordre del.

Gang- og sykkelvei og kjøreadkomst i nord (forlengelse av gatetun)

I områdereguleringen er det regulert gang- og sykkelveg langs den nordre delen av planområdet, som en forbindelse mellom Aurveien og Aurstubben. Gang- og sykkelveien er regulert videre nordover i Aurstubben.

Deler av gang- og sykkelveien foreslås omregulert til gatetun. Gatetunet, som er sikret i detaljregulering for Aurveien 70-74, foreslås forlenget videre nordover og utformes slik at det tilrettelegges for tilkomst til nordre del av feltet og snumulighet for renovasjonsbil/utrykning. Gatetunet sikrer også kjøreadkomst til tomt 192/610 og videre nord ved en eventuell utvikling av tilliggende sentrumsområde. Som følge av foreslått endringer og tilpasning for kombinert kjøreatkomst/gangforbindelse i nordøstre, er også del av tilliggende regulert «gatetun» i detaljregulering for Aurveien 70-74 medtatt i planområdet.

Et annet alternativ for kjøremønsteret til renovasjonsbil er at den kan kjøre via gang- og sykkelvei (GS2) og ut på Aurveien, slik at rygging unngås. Foreslåtte løsninger beskrives nærmere under kap. 4.2 om renovasjon. Endringer når det gjelder kjøreadkomst i nord med forlengelse av gatetun er drøftet med planavdelingen, og de var i utgangspunktet positiv til skissert plangrep. Det ønskes å diskutere alternativene videre i planprosessen, også med ROAF (Romerike Avfallsforedling).



I områdeplanen er det regulert gang- og sykkelvei langs nordre del av planområdet som kobles på gang- og sykkelvei langs Aurveien og videre nordover.



I planskissen foreslås gatetunet forlenget mot nord, for å tilrettelegge for snumulighet for renovasjonsbil og for å sikre kjøreadkomst i nord.

4.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Overordnet grep

Det er utarbeidet et foreløpig mulighetsstudie/skisseforslag som foreslås lagt til grunn for planinitiativet og videre detaljregulering av området. Skisseforslaget viser en bebyggelsesstruktur som sammen med Aurkvartalet vil danne en kvartalsstruktur i samsvar med føringer og intensjoner i områdeplan for Aursmoen sentrum.

Det foreslås tre leilighetsbygg (bygg C, D og E) med varierende høyder som avtrappes mot omgivelsene. Leilighetsbyggene er plassert over en sammenhengende førsteetasje hvor det foreslås næringslokaler, parkering og boder. På lokk over næringslokalene/p-anlegg i 1. etg danner boligbyggene et indre gårdsrom som vil være skjermede uteoppholdsarealer for beboerne. Foreløpige skisser viser totalt 104 leiligheter (64 leiligheter i bygg C+D og 40 leiligheter i bygg E), med varierende størrelse fra 2-4roms. Leilighetsbyggene er skissert med svalgang mot nordøst.

Næringslokalene henvender seg mot Aurveien og Aurstubben. Under førsteetasjen foreslås parkeringskjeller for beboere. I tråd med gjeldende regulering foreslås all parkering for beboere og besøkende under terreng/bebyggelse med innkjøring fra Aurstubben.



Situasjonsplan viser foreslått bebyggelse (bygg C, D og E). Aurkvartalet vises svakt (bygg A og B).



Perspektiv fra sørvest viser foreslått bebyggelse langs Aurveien inkludert Aurkvartalet (til høyre) som til sammen danner et kvartal.



Perspektiv fra nordvest. Fargevalg og detaljert utforming av bebyggelsen vil drøftes i videre planprosess.

Skissert bebyggelse

Grad av utnyttning

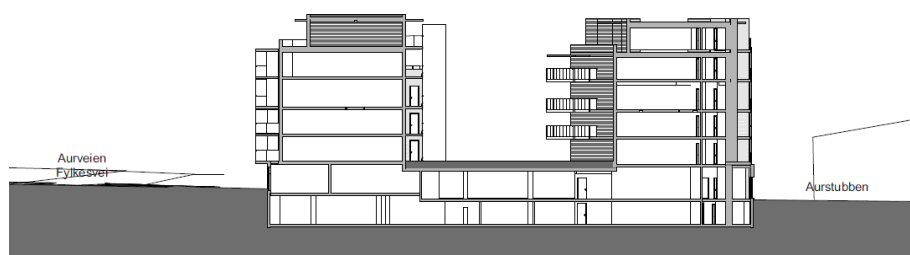
Tillat grad av utnyttning i områdereguleringen er %BYA = 66% for felt S6. Gjeldende regulering for Aurveien 70-74 har tillat grad av utnyttning %BYA = 70%.

Skissert grunnflate for bygg C, D og E er totalt 2 388 m² BYA. Dette tilsvarer %BYA = 48,7%. Siden garasjeanlegg ligger under bebyggelsen, og lokk over næringslokaler og garasje benyttes til uteoppholdsareal, er parkeringsanlegg og førsteetasje som ligger under lokk ikke medtatt i beregning av %BYA.

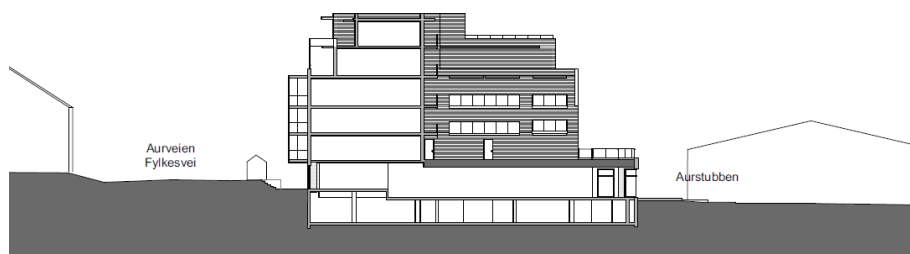
Høyder

Planinitiativet og skisseprosjektet åpner for noe høyere bebyggelse enn i områdereguleringen for Aursmoen sentrum. I gjeldende regulering for felt S6 tillates inntil 5 etasjer, dersom det ikke medfører vesentlige konsekvenser for tilliggende bebyggelse.

I utarbeidet skisseforslag foreslås bebyggelse i 4-6 etasjer over terreng, hvor øvre etasjer ligger tilbaketrukket, hovedsakelig i sør og på gavlsidene av bebyggelsen. Inntrukket areal benyttes til private takterrasser. På bygg E vil den sørlige delen oppføres i 6 etasjer, mens den nordøstre delen av bygget oppføres i 5 etasjer hvor taket er skissert som felles takterrasse. Som planskissen illustrerer vil det bli fastlagt byggegrenser/linjer for regulerte høyder som sikrer avtrapping av bebyggelsen.



Tverrsnitt gjennom bygg C og D i midtre del av kvartalet.



Tverrsnitt av bygg E i enden av kvartalet



Perspektiv mot øst med passasjen mellom Aurkvarialet og skissert bebyggelse. Perspektivet viser at bebyggelsen er inntrukket i de øvre etasjene, på samme måte som bebyggelsen i Aurkvarialet.



Perspektiv mot øst ved bussholdeplass viser variasjon av høyder sett fra bakkeplan.

Leiligheter

Basert på foreslått utforming av bebyggelsen vil det kunne innpasses totalt ca. 104 leiligheter i varierende størrelser innenfor området. Flesteparten av leilighetene vil være gjennomgående eller ensidig mot stille side. Noen få leiligheter vil være ensidig mot Aurveien. Med foreslått orientering og utforming av leilighetsplaner, vil de fleste boligene få gode lys- og solforhold det meste av dagen.



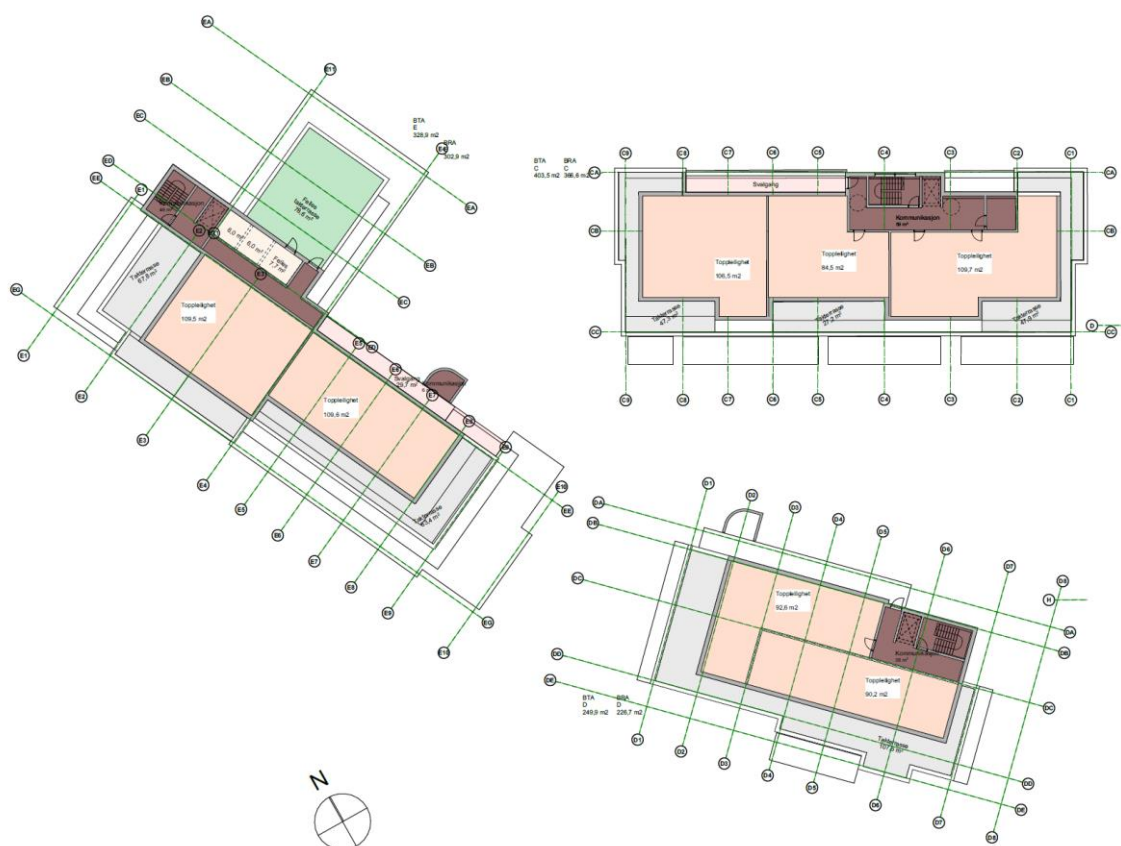
Foreløpig etasjeplan for 2. etasje. Lysegul er 2-roms leiligheter og oransje er 3-roms leiligheter.



Foreløpig etasjeplan for 3. og 4. etasje.



Foreløpig etasjeplan for 5. etasje. Lyserosa er 4-roms leiligheter.



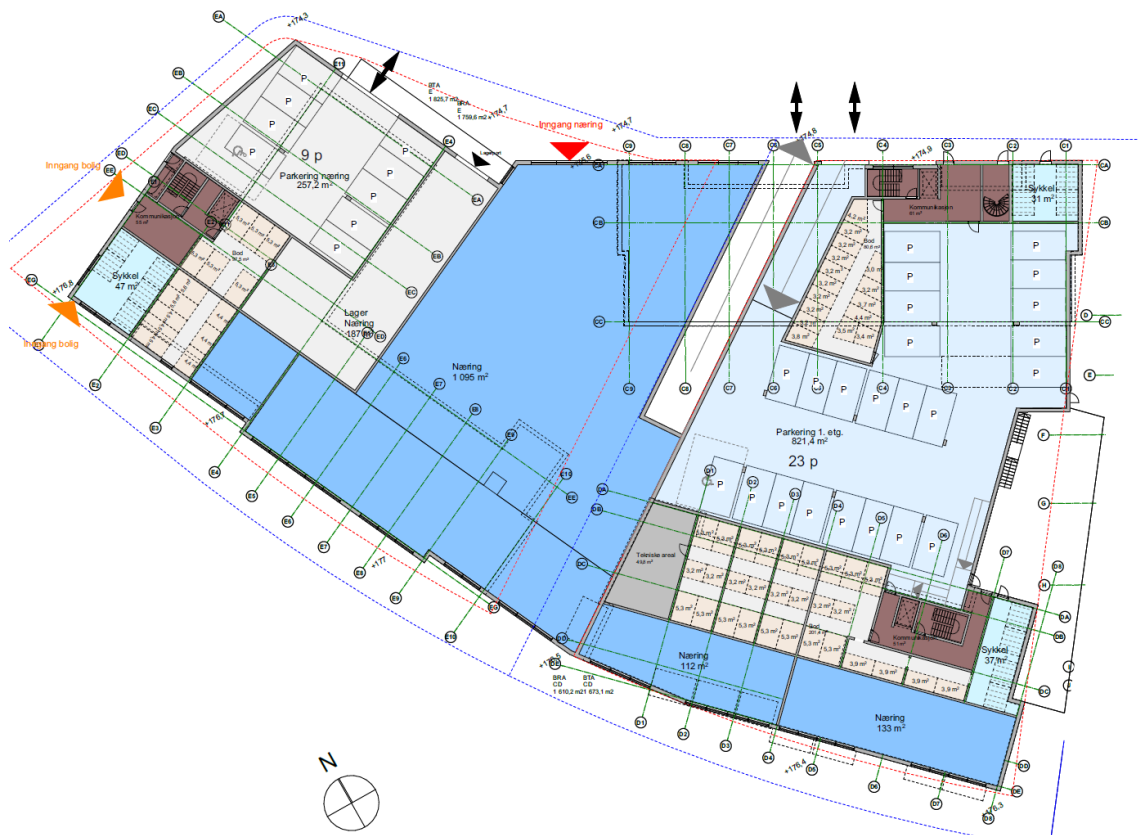
Foreløpig etasjeplan for 6. etasje. Grønt markerer felles takterrasse.



Perspektiv viser bygg C med svalgang mot Aurstubben i nordøst.

Næringslokaler

I førsteetasje er det skissert tre næringslokaler. Ett større gjennomgående lokale på ca. 1 100 m² og to mindre lokaler på 112 og 133 m². Lokalene vil henvende seg mot Aurveien samt Aurstubben med åpne fasader, og vil bidra til å aktivisere tilliggende gateplan samt skape nye møteplasser i sentrum



Skissert plan for 1. etasje med næringslokaler, parkering og bodareal.



Gateperspektiv i Aurveien viser åpne fasader og næringslokaler som vil bidra til å aktivisere gateplan og skape nye sosiale møteplasser og oppholdsareal i sentrum.

Parkering

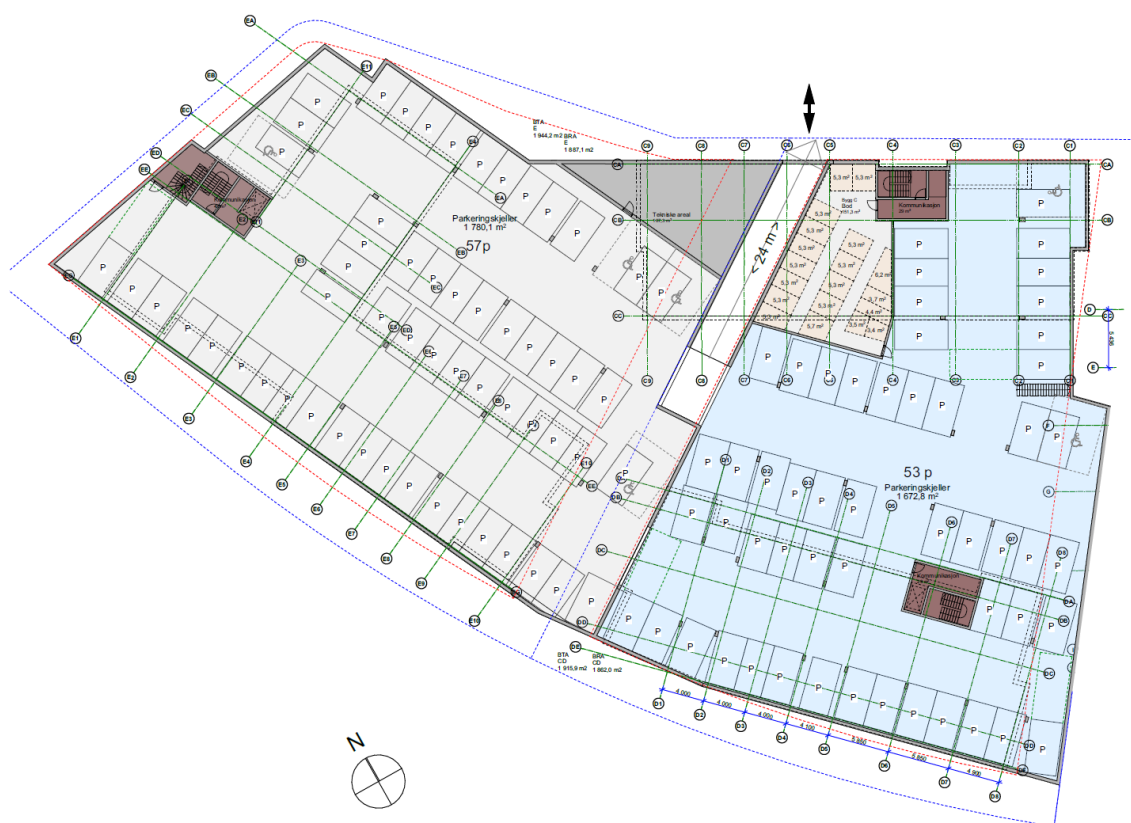
Som angitt vil all parkering skje i garasjekjellere under terreng/bebyggelse. Beboerparkering vil skje i 1. etasje i bakkant av næringslokaler og i underetasje under næringsetasjen. Kjøreadkomst og nedkjøringsrampe vil være fra Aurstubben. Alle leiligheter vil ha tilgang til garasjekjeller via heis og trapperom.

I nordre del av førsteetasjen er det skissert 9 p-plasser for næring med egen innkjøring fra Aurstubben. Det er også skissert innkjøringsmulighet til lagerarealer i tilknytning til næringslokalene. Det vil også bli innpasset for næringsparkering på plan 1 i det midtre kvartalet.

Gjeldende områderegulering angir krav om 1,5-2,0 p-plasser per bolig, differensiert ut fra størrelse på boenheter. I gjeldende detaljregulering for Aurveien 70-74 og andre nye boligprosjekter i sentrum er p-kravet nå redusert til maks. 1,2 p-plasser per bolig. Det er forutsatt at man i detaljregulering for Aurveien 60-68 kan åpne for tilsvarende parkeringsdekning som for naboeiendommen. Tilrettelegging for lavere parkeringsdekning i nye boligprosjekter i sentrum, er i samsvar med overordnede føringer for etablering av boliger nært kollektivtilbud og sentrumsfunksjoner, samt redusering av privat bilbruk.

For beboere er det skissert 23 parkeringsplasser i 1. etasje og 110 p-plasser i garasjekjeller i underetasjen. Totalt tilsvarer dette en parkeringsdekning på 1,26 p-plasser per leilighet.

Sykkelparkering er i hovedsak tenkt i 1. etasje i tilknytning til inngangspartiene til leilighetsbyggene. I henhold til områdereguleringen er det krav om totalt 129 parkeringsplasser for sykkel. Det er foreløpig skissert 130 parkeringsplasser for sykkel.



Underetasje med parkering og boder.



Perspektiv fra Aurstubben viser innkjøringer til garasjeanlegg.

Uteoppholdsarealer

I gjeldende regulering er kravet til minste uteoppholdsareal (MUA) 20 m² per bolig. Utendørs grøntområder og private terrasser/balkonger større enn 5 m² tillates medregnet i utearealet. Med totalt 104 leiligheter tilsvarer dette et krav på totalt 2 080 m² uteoppholdsareal. I tillegg er det krav om at alle boliger sikres nærlekeplass på 300 m² per 50 boenheter innen gangavstand på maksimalt 200 m. Angitt krav til nærlekeplass inngår i arealkrav til MUA pr bolig.

I gårdsrommet mellom leilighetsbyggene er det skissert et felles uteoppholdsareal på lokk over førsteetasjen. Adkomst til uteoppholdsarealet vil være direkte fra tilliggende inngangsplan samt fra sørøst via trapp. Uteoppholdsarealet i gårdsrommet utgjør ca. 1 332 m², og vil ivareta krav til nærlekeplass og felles uteoppholdsareal for ulike aldersgrupper. I tillegg vil alle boenheter ha privat uteoppholdsareal i form av balkonger/takterrasser/markterrasse.

Samlet areal for balkonger og takterrasser utgjør ca. 728 m². Det er også skissert en felles takterrasse i tilknytning til bygg E på 78 m². Totalt uteoppholdsareal (privat/felles) i gårdsrom og på balkonger/terrasser utgjør ca. 20,36 m² per bolig og ligger dermed innenfor kravet i gjeldende regulering.



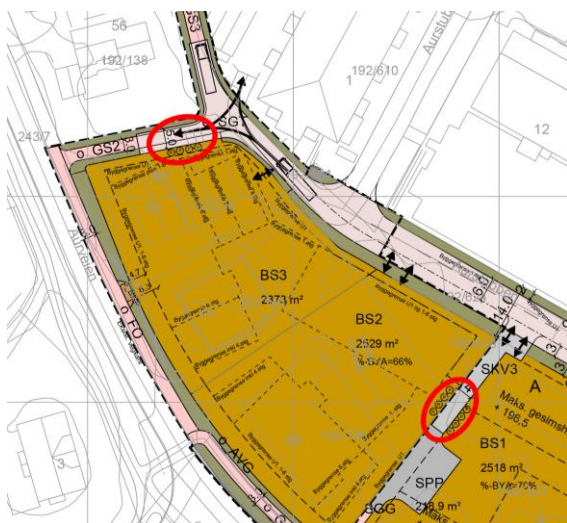
Oversikt over skissert MUA.



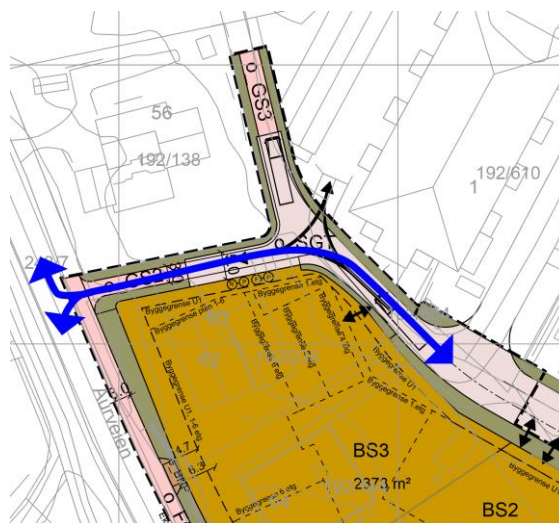
Perspektiv fra sørvest viser gårdsrommet mellom leilighetsbyggene, samt felles takterrasse på deler av bygg E i nord.

Renovasjon

Det foreslås renovasjonspunkt i begge ender av planområdet. Et renovasjonspunkt foreslås i sør ved eksisterende renovasjonspunkt for Aurkvartalet, der samme innkjøring fra Aurstubben kan benyttes. I tillegg foreslås et renovasjonspunkt i nord med skissert snumulighet for renovasjonsbil over gatetun. Alternativt kan renovasjonsbil kjøre via gang- og sykkelvei i nord, over nedsenket fortau og ut på Aurveien. På denne måten slipper renovasjonsbil å måtte rygge. Illustrasjonene under viser de to alternativene for kjøremønster, som ønskes diskutert med planavdelingen og ROAF.



Planskisse med renovasjonspunkter markert og kjøremønster med snumulighet i nord vist med svarte linjer og piler.



Planskisse med alternativt kjøremønster for renovasjonsbil med gjennomkjøring.

5 VIRKNINGER OG KONSEKVENSER

5.1 Vurdering av virkninger av forslaget

Landskap og omgivelser

Planområdet ligger sentralt i Aursmoen sentrum, og foreslått utvikling vil i begrenset grad medføre fjernvirkning i det overordnede landskapet som omkranser Aursmoen.

Selv om foreslått bebyggelse på inntil 6 etasjer vil være fremtredende sammenlignet med det meste av dagens bygningsmasse på Aursmoen, vil forslaget ivareta intensjonene i kommuneplanen og områdeplanen om økt fortetting i sentrum. I tillegg vil foreslått utvikling bygge videre på pågående sentrumsutvikling og Aurkvartalet som nylig er oppført i inntil 6 etasjer, med næringslokaler i 1. etasje og leiligheter over.

Naturverdier og -ressurser

Planområdet består hovedsakelig av bebygd areal og asfalterte flater, og foreslått utvikling vil ikke medføre konsekvenser for naturverdier- og ressurser.

Trafikkforhold

Utvikling på tomtene vil føre til økt trafikk i de tiliggende veiene. Det foreslås en parkeringsdekning på maksimalt 1,2 p-plasser per boenhet, som differensieres ut fra størrelse på leiligheter. Med gangavstand til Aurskog senter, dagligvarebutikker, idrettsanlegg, skole, barnehage og kollektivholdeplass, vil behov for privat bilbruk trolig reduseres og det anses derfor fornuftig å tilrettelegge for en lavere parkeringsdekning sammenlignet med p-krav i områdereguleringen.

Etablering av sammenhengende fortau og gang- og sykkelvei vil bedre forholdene for myke trafikanter. Med foreslått utvikling fjernes store og utflytende parkeringsarealer i sentrum. I tillegg fjernes eksisterende avkjøring fra fv. 239 (Aurveien). Kjøreadkomst til garasjekjellere vil skje fra Aurstubben. Dette sikrer en trygg og sammenhengende gangforbindelse langs Aurveien og til sentrum. Bussholdeplass langs Aurveien videreføres som holdeplass langs vei.

Sosial og teknisk infrastruktur

Planområdet ligger i sentrum med kort gangavstand til varierte service- og handelstilbud, skoler, barnehager, idrettsanlegg, boligområder og bussholdeplass. Nye boliger og næringslokaler i sentrum vil bidra til et mer levende sentrumsmiljø.

Det antas at tiliggende kommunalt ledningsnett og kraftforsyning i nærområdet har tilstrekkelig kapasitet, da det ble oppgradert som del av utbyggingen av Aurkvartalet (naboeiendom)

Klima og miljø

En målsetning er å skape et bomiljø som sikrer gode bokvaliteter både når det gjelder selve boligene og uteoppholdsareal, samtidig som man ivaretar en arealeffektiv utnyttelse i samsvar med overordnede føringer. Med foreslått utforming skapes avskjermede felles uteoppholdsarealer, samt gode lys- og solforhold for boligene og uteoppholdsareal. Med planområdets sentrale beliggenhet, gangavstand til kollektivholdeplass og det meste av servicefunksjoner, foreslås en lavere parkeringsdekning, noe som legger til rette for redusert bilbruk og bærekraftig utvikling. Overflate- og takvann skal søkes behandlet i henhold til prinsippet om lokal overvannshåndtering internt på området.

Barn og unges interesser

Foreslått utvikling vil ikke medføre nedbygging av eksisterende eller egnede areal for lek og opphold. Forslaget legger til rette for avskjermede leke- og oppholdsarealer i gårdsrommet, som vil være attraktive for både beboere i kvartalet og i nærområdet. Nye gangforbindelser vil bidra til bedre trafiksikkerhet og lesbarhet i området, og bidra til tryggere forbindelser til tiliggende skole og idrettsplass.

Universell utforming

Leilighetene og uteoppholdsareal vil bli tilrettelagt for tilgjengelige boenheter, med heistilgang fra garasjekjellere til boligplan.

Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet

Som del av planarbeidet vil det bli utarbeidet en ROS-analyse med redegjørelse og vurdering for eventuell risiko og sårbarhet ved ønsket utvikling av Aurveien 60-68. Basert på kjennskap til området og tidligere utført ROS-analyse for detaljregulering av Aurveien 70-74, vil tema som støy fra veitrafikk, overvannshåndtering, tilkomst ved brann/brannvern og teknisk infrastruktur og kapasitet være mest aktuelle. Det er utført nye grunnundersøkelser og utarbeidet en geoteknisk rapport (Løvlien Georåd, 29.01.2025). Rapporten konkluderer med tilfredsstillende områdestabilitet iht. veileder 1/2019 fra NVE, for oppføring av foreslått bebyggelse. Det

anbefales fundamentering på spissbærende stålpeler boret ned i berg, tilsvarende fundamentering som for Aurveien 70-74.

Stedsutvikling, estetikk og byggeskikk

Nye boliger i sentrum og lokaler for handels- og servicetilbud, vil bidra til å aktivisere gateløpet og skape et mer levende sentrumsmiljø. Etablering av leiligheter i sentrum vil være attraktive for flere beboergrupper, deriblant eldre som ønsker å flytte fra enebolig til mindre boliger med mindre vedlikeholdsansvar. Eventuelle eneboliger som frigjøres i området, vil være attraktive for barnefamilier. Ved økt befolkningsvekst i Aursmoen sentrum vil det på sikt bidra til å øke grunnlaget for utvidelse av handels- og servicetilbudet i nærområdet, flere lokale arbeidsplasser samt utvidet kollektivtilbud.

Ved utvikling av området vil det bli lagt vekt på god arkitektonisk utforming, kvalitet og varierende materialbruk når det gjelder bebyggelse, uteoppholdsareal og gatemiljø. Bebyggelsen vil sammen med Aurkvartalet, bidra til et helhetlig preg og fremstå som et samlet kvartal.

5.2 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planarbeid og foreslått utvikling er i samsvar med overordnede føringer, og anses ikke å utløse krav til konsekvensutredning jf. pbl. §4.2 eller §6 og §8 i forskrift om konsekvensutredning av 01.07.2017.

Foreslått utvikling ivaretar intensjonene med områdereguleringen og kommunale føringer om fortetting i sentrum og langs kollektivaksen. Forslaget innebærer transformasjon av et bebygd sentrumsområde, som ivaretar kommunens overordnede strategi om å begrense nedbygging av områder med viktig natur- og miljøverninteresser. Foreslått utvikling vil bidra til et mer levende sentrum og et variert boligtilbud.

Fortetting og boligutvikling med høy arealutnyttelse på sentrale tomter er i samsvar med nasjonale og regionale føringer for samordnet areal og transportplanlegging.

Redegjørelser og vurdering av virkninger av planen når det gjelder overordnede planer, særskilte miljø- og samfunnsinteresser, omgivelsene m.m. vil inngå som del av planarbeidet og fremgå av planbeskrivelsen.

6 PLANPROSESSEN OG MEDVIRKNING

Planprosess og videre planarbeid vil bli gjennomført i nær dialog med forvaltningsavdelingen i kommunen. Det vil også være aktuelt å avholde møter med avdeling for vei, vann og avløp, barnerepresentanten m.fl.

Vi håper at oppstartsmøte med planavdelingen kan avholdes kort tid etter behandling av planinitiativet, slik at vi får fastlagt premisser og føringer for det videre planarbeidet.

Varsel om oppstart vil bli kunngjort i en avis (Indre Akershus blad) og lagt ut på hjemmesiden til kommunen. Naboer, hjemmelshavere og offentlige høringsinstanser vil få tilsendt varslingsbrev som redegjør for ønsket utvikling og detaljregulering av området, og de vil da ha mulighet til å komme med merknader/innspill tidlig i planprosessen.

Vi ser frem til et tett og konstruktivt samarbeid med kommunen i den videre planprosessen for utvikling av Aurveien 60-68.

7 VEDLEGG

1 Forslag til planavgrensning

2 Planskisse

3 Planskisse inkl. vedtatt detaljregulering for Aurkvartalet