



Enerhaugen Arkitektkontor AS
Trondheimsveien 100
0565 OSLO

Vår ref.: 2025/21624-4

Deres ref.:

Dato: 27.05.2025

Aurskog-Høland kommune - Detaljreguleringsplan - Aurveien 60-68 - gbnr 192/144 m.fl. - uttalelse til varsel om oppstart

Vi viser til oversendelse datert 28. april 2025 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for transformasjon og sentrumsutvikling for oppføring av leilighetsbebyggelse i inntil 6 etasjer med næringslokaler i 1. etasje. Det planlegges for tre leilighetsbygg med totalt 104 leiligheter. Planområdet er på cirka 6,7 dekar.

Området i dag benyttes til forretnings- og kontorlokaler, og Fagmøbler, regnskapskontor og et tomt kombinert bolig- og næringsbygg er i dag innenfor planområdet.

Området er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, og omfattes av hensynssone for kvikkleireskred. Området er regulert i områdereguleringsplan for Aursmoen sentrum, vedtatt i 2014, til bebyggelse og anlegg for sentrumsformål.

Fylkeskommunens rolle

Planforslaget er vurdert på bakgrunn av fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Akershus fylkeskommune har følgende merknader:

Planfaglige vurderinger

SAMORDNET AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING

Et av hovedmålene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

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

Utenfor de regionale byene og bybåndet, konsentreres hoveddelen av veksten i kommunene i Akershus til et begrenset antall byer og tettsteder.

Planområdet ligger på Aursmoen sentrum. I uttalelse til Aurskog-Høland kommuneplan 2018-2030 (FT-sak 120/2018) vedtok Akershus fylkesting følgende:

3. ...

Fylkesutvalget har forståelse for Aurskog-Høland kommunes ønske om å videreutvikle og fortette i de eksisterende tettstedene Aursmoen, Bjørkelangen og Løken. Hovedtyngden av veksten bør derfor legges på tettstedene fra Bjørkelangen via Løken til Lillestrøm og fra Bjørkelangen via Aurskog til Lillestrøm.

Planområdet ligger svært sentralt på Aursmoen. Fylkeskommunen mener en transformasjon av området er i tråd med regionale føringer. Allikevel legger planforslaget opp til en høy utnyttelse av området, og det foreslås en variasjon i etasjehøyder fra 4 til 6 etasjer og totalt 104 boenheter. Områdereguleringsplanen for området har en bestemmelse på bebyggelse på inntil 4 etasjer. **Fylkeskommunen vil sterkt anmode kommunen om at planforslaget for Aurveien 60-68 utarbeides i tråd med vedtatte kommunale og regionale føringer. Dette vil bidra til å sikre en arealutvikling godt forankret i gjennomførte medvirkningsprosesser.**

I det igangsatte arbeidet med kommuneplanens arealdel bør kommunen sikre at det utarbeides et dimensjoneringsgrunnlag for vekst i kommunen frem mot 2030, i henhold til R2 Vekst i kommunen i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP). Fylkeskommunen vil anbefale at det ses på alternativer for å redusere antall boenheter på området for å bidra til oppnåelse av regionale og nasjonale føringer. **Fylkeskommunen fraråder at det åpnes opp for flere boenheter enn hva gjeldende områdereguleringsplan og kommuneplan åpner opp for.**

Fylkeskommunen anbefaler at det etableres trygge og effektive ferdselsforbindelser for gående og syklende før utbyggingen er ferdigstilt. Det bes også om at kommunen sikrer at tilgjengeligheten for gående og syklende ivaretas gjennom hele bygg- og anleggsfasen.

Det bør ses på muligheter for å styrke kvaliteten på uteoppholdsarealene rundt området, særlig knyttet til lys og grøntarealer. Videre viser fylkeskommunen til veilederen [bybandssamarbeidet oa fortetting.pdf](#), og dens anbefalinger for god områdeutvikling, som et godt verktøy for det videre planarbeidet.

SAMFERDSEL

Fv. 1469 har ifølge veidatabanken en gjennomsnittlig trafikkmengde på ca 3500 kjøretøy i døgnet og fartsgrense 40 km/t. Det er gang- og sykkelvei (gs-vei) på motsatt side av fv. 1469 i forhold til planområdet og bussholdeplass og gs-vei/fortau på deler av strekningen på samme side av fv. 1469 som Aurveien 62 – 68.

Det er viktig at all ny bebyggelse sikres trafiksikker tilknytning til eksisterende gs-veinett og busstopp.

Adkomst - trafikk

Det vil tilrettelegges for etablering av garasjeanlegg under terreng, med adkomst fra den kommunale veien Aurstubben. Aurstubben knyttes fv. 1469 via Senterveien, i det regulerte krysset mellom Senterveien fv. 1469. Det er viktig å sikre trafiksikker gang-adkomst fra planområdet til dagens gs-veinett, busstopp, skole og andre naturlige målpunkter.

Vi vil også peke på at det må tilrettelegges slik at renovasjonsbiler ikke må stå/rygge/manøvrerer ved lekeplasser, gangarealer eller slik at de vil hindre fremkommelighet og frisikt mot/langs hovedvei.

Byggegrense og frisikt

Planforslaget må vise målsatt byggegrense langs fv. 1469. Vi forutsetter at 15 meter byggegrense videreføres jf. byggegrensen for naboområdet *Aurveien 70 – 74* og byggegrensen som er vedtatt gjennom områderegulering for Aursmoen sentrum. Frisikt må reguleres i henhold til veinormalenes krav og planbestemmelsene må kreve at det ikke tillates sikthindringer i frisiktsonen.

Grunnforhold og støy

Det ble det gitt rammer og føringer for planarbeidet i oppstartsmøtet (jf. Referat) blant annet i forhold til grunnforhold og støy. Vi støtter opp under konklusjoner og føringer fra dette møtet jf. referat fra oppstartsmøtet den 07.04.2025.

Håndtering av overvann

Fylkesveienes overvannssystem er ikke dimensjonert for å kunne håndtere vann fra tilgrensende utbyggingsområder. Overvann fra utbyggingsområdet må dermed håndteres på egen eiendom.

Eventuelle tekniske installasjoner

Hvis tekniske installasjoner som f.eks veilys berøres, må en teknisk beskrivelse av elektro, sammen med en enkel risikoanalyse, være en del av planforslaget.

Tiltak i direkte tilknytning til fylkesvei

Tiltak i direkte tilknytning til fv. 1469 må avklares med fylkeskommunen i en teknisk-detaljplan før løsningen innarbeides i, og blir vedtatt, som en del av detaljreguleringsplanen, og planforslagets rekkefølgebestemmelser må sikre at disse tiltakene blir bygd etter en teknisk-byggeplan som er godkjent av oss.

PARKERING

Begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel og kollektivtransport fremfor bilbruk. Det anbefales at det fastsettes parkeringsbestemmelser for området som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge.

Fylkeskommunen vil også anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering og en definert andel ladepunkter for elbil.

HANDEL, SERVICE OG SENTERSTRUKTUR

I henhold til kapittel 3.1 i Regional plan for handel, service og senterstruktur (RP-HSS) for Akershus, bør lokalisering av alle typer arbeidsplasser, handel og tjenester skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Det må legges til rette for et samspill for å bidra til å skape attraktive, opplevelsesrike og relevante handels- og servicemiljø i sentrumsområdene.

Fylkeskommunen ber kommunen vurdere tillat type næring/tjenesteyting opp mot ønsket utvikling av Aursmoen.

BARN OG UNGES INTERESSER

Fylkeskommunen er opptatt av at det legges vekt på å sikre god kvalitet på arealer for lek- og uteopphold.

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. I Rundskriv T-2/08 presiseres det i tillegg at regjeringen ønsker at retningslinjene skal håndheves strengere, og at barns interesser bør veie tyngre enn det som hittil har vært vanlig. Der det er interessekonflikter skal barns interesser prioriteres. I rundskrivet presiseres det at kommunen er ansvarlig for å sikre akseptable aktivitetsarealer for barn og unge, uansett hvem som bygger boligene.

Det er viktig at slike områder avmerkes på plankartet og at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav om sikringstiltak i anleggsfasen. Leke- og fellesarealer bør anlegges på steder med gode solforhold og siktlinjer fra boligområdene.

Aurskog-Høland kommuneplan stiller krav knyttet til leke- og uteoppholdsarealer. Fylkeskommunen forventer at disse legges til grunn i det videre planarbeidet. Det anbefales at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav om at leke- og fellesarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/brukstillatelse for boligene.

STØY

Deler av området ligger i gul og rød støyzone. Støy på fasade utenfor rom med støyfølsom bruk (stue og soverom) bør ikke overskride 55dB, jf. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Fylkeskommunen viser til bestemmelsene i områdereguleringsplanen pkt. 2.11 støy, og vil påminne kommunen å påse at støynivå for inne- og uteareal beregnes og nødvendige avbøtende tiltak innarbeides slik at støyretningslinjene i T1442 tilfredsstilles. Det bør også etableres tekniske løsninger slik at innendørs støynivå tilfredsstiller NS8175, klasse C.

VANNFORVALTNING

Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027, med tilhørende planretningslinjer, legger føringer for forvaltningen av vannet vårt. Vannet er delt inn i vannforekomster med konkrete miljømål fastsatt i vannforvaltningsplanen, i tråd med Vannforskriftens §§ 4-7. Det generelle målet er at alle vannforekomstene minst skal ha god økologisk og kjemisk tilstand, at dagens tilstand ikke skal forringes og, dersom tilstanden er dårligere enn god tilstand, skal det gjøres tiltak for å forbedre tilstanden.

KLIMAHENSYN

Samtidig vil vi sette et større fokus på gjenbruk av bygg, i tråd med Bærekraftsmålene og Norges mål om å kutte utslipp med minst 55 prosent innen 2030. Vi vil oppfordre kommunen på det sterkeste å se potensiale i de eksisterende byggene innenfor planområdet fremfor å rive og bygge opp igjen på nytt. Det bør settes som krav å gjenbruke de eksisterende byggene og heller oppgradere fasader etc. Som det påpekes i [RA Klimastrategi 2021.15.08-oppslag_150dpi.pdf](#) så «det mest bærekraftige bygget er det som allerede er bygd». Dette må få større fokus i Aursmoen.

Avdeling for kulturarv (arkeologi og nyere tids kulturminner) har vurdert planforslaget, og har ingen merknader.

Fylkeskommunen forbeholder seg rettigheten til å komme med ytterlige merknader ved offentlig ettersyn.

Vennlig hilsen

Charles Hansen

Avdelingsleder plan

Charlott Sandor Johansen

Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)

RUTER AS

STATENS VEGVESEN

Rådgivere:

Planfaglige vurderinger:

Samferdsel:

Arkeologi:

Nyere tids kulturminner:

Charlott Sandor Johansen

Gyda Viken

Malin Trømborg

Shanna Solheim

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645
0502 OSLO

Vår dato: 30.04.2025

Vår ref.: 202510283-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 2023029_1

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

NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Aurveien 60-68, Aursmoen sentrum - Aurskog-Høland kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 28.04.2025.

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).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre nettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>



På NVEs nettsider finner dere også 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](#).

NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen 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](#).

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

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:

Enerhaugen Arkitektkontor AS

Kopimottakere:

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Enerhaugen Arkitektkontor AS
v/ Rune Slaastad
Trondheimsveien 100
0565 OSLO

Vårt saksnummer	S240129
Deres referanse	202329
Kundebehandler	Emilie Aaen emilie.aaen@elvia.no
Sted og dato	Skøyen, 26.05.2025

Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for Aurveien 60-68, Aursmoen sentrum i Aurskog-Høland kommune

Elvia AS («Elvia») viser til mottatt varsel om planoppstart.

Nettanleggene Elvia etablerer, eier og drifter i kommunen er bygget etter konsesjoner (områdekonsesjon og anleggskonsesjon), som er gitt av Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) i medhold av energiloven.

Elvia uttaler seg til varselet for å ivareta eksisterende anlegg og gi innspill ved behov for nye anlegg. Å sikre fremtidig nettanlegg i planprosessen er viktig for å skape forutsigbarhet og for å bidra til en effektiv utbygging av strømmettet.

1. Elektriske anlegg i planområdet

Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for Elvia å etablere og drifte. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til Elvia sine anlegg. Nettanleggene er vist på vedlagt kart.

2. Anlegg etablert etter områdekonsesjon (distribusjonsnett)

Anlegg med spenning opp til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon gitt av NVE. Distribusjonsnettet består av lavspenningsanlegg (spenning opp til 1000 V) og høyspenningsanlegg (fra 1000 V opp til 22 kV).

2.1 Eksisterende lavspennings- og høyspennings kabelanlegg

Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

2.2 Nettstasjon(er)

Samfunnet har et stadig økende behov for strømtilførsel, og det er viktig at arealplanen bidrar til raskere elektrifisering av samfunnet for å imøtekomme behovet. Arealplanene bør ikke legge hindringer for samfunnskritiske infrastruktur som nettstasjoner. Elvia ønsker at følgende ivaretas i reguleringsplanens bestemmelser og/eller plankart:

2.2.1 Behov for ny nettstasjon

Basert på opplysninger om planforslaget og eksisterende strømnnett ser Elvia at det høyst sannsynlig vil være behov for å etablere en ny nettstasjon for å sikre strømforsyning til planområdet. Det er viktig planen enten setter av areal til ny nettstasjon eller at det legges inn i planbestemmelsene slik at det tilrettelegges for etableringen. Nettstasjonen ønskes plassert sentralt i planområdet for å sikre en optimal strømforsyning og bør plasseres i grunn uten fjell.

Elvia vil gjøre oppmerksom på at frittliggende nettstasjoner produseres og leveres som prefabrikkerte kiosker og har derfor ikke mulighet til å styre den arkitektoniske utforming av kioskene. Dersom det i denne planen settes særlige krav til utforming, kan nettstasjoner etableres som rom i en bygning. Ved etablering av nettstasjon i en bygning, eies bygningen av andre enn Elvia (bygningseier). Bygningseier har ansvaret for at nettstasjonsrommet prosjekteres og bygges i henhold til gjeldende krav til bla. adkomst, ventilasjon, fremføring av kabler m.m.

Basert på planforslaget ber Elvia om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. I tilfeller hvor effektbehovet er over 1250 A (ampere), er det krav om at nettstasjonen må etableres som rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje i bygget, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet, ventilasjon m.v. Tilstøtende rom til nettstasjon i bygg kan ikke benyttes til oppholdsrom eller boligformål.

3. Andre forhold

3.1 Kostnader med tiltak i strømnettet og omlegging/flytting

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med Elvia sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende elektrisk nett må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det Elvia har til de eksisterende traseene/nettstasjonene.

3.2 Kart

Oversikt over Elvia sine luftledninger finnes via WebApp:

<https://elvia.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=7c4bc277ab5849f3824d8f26e32aeebd>

Vedlagt kart er unntatt offentlighet og kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid.
- Bør slettes etter bruk - nettet endrer seg kontinuerlig.
- Må ikke distribueres videre eller offentliggjøres uten netteiers samtykke.
- Kartet viser kun omtrentlig plassering av kabelanlegg i terrenget. For å få lokalisert kablens nøyaktige plassering, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 915 09 146.

3.3 Inntegning på plankart

Kabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen, pkt. 6.2.9.

3.4 Avsluttende kommentar

Elvia ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan planområdet skal forsynes med strøm. Alle tekniske spørsmål og eventuelle søknader om tiltak innenfor restriksjonsbeltet skal behandles av en annen avdeling. Disse henvendelsene sendes inn via vår [hjemmeside](#), eventuelt til: firmapost@elvia.no. Elvia opplever for tiden stort påtrykk av henvendelser og innmeldte prosjekter. På grunn av det store påtrykket vil dere kunne oppleve lang behandlingstid.

Dersom det skulle være noen spørsmål til denne uttalelsen ber vi om at disse rettes til undertegnende.

Med vennlig hilsen

Elvia AS

Emilie Aaen

Studentressurs

Avdeling Rettigheter

emilie.aaen@elvia.no

Vedlegg:

- Kartutsnitt

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Trondheimsveien 100
0565 Oslo

Deres ref: 2023029_1
Vår ref: 2025/105276
Dato: 22.05.2025

Innspill til oppstart av detaljregulering for Aurveien 60-68 – Aursmoen sentrum i Aurskog-Høland kommune

Vi viser til brev datert 24. april 2025.

Mattilsynets rolle

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for områdene planter, helse og velferd hos fisk og dyr, mat og drikkevann. Som høringsinstans har vi i oppgave å bidra til å ivareta nasjonale og regionale interesser innenfor våre forvaltningsområder.

Hensikt

Formålet med plansaken er å legge til rette for sentrumsutvikling og oppføring av leilighetsbygg med inntil 104 boenheter.

Mattilsynets innspill

Vi ser av referatet fra oppstartsmøtet at det er krav om VAO-rammeplan, at det er tilrettelagt vannforsyning til planområdet og at slokkevann må utredes. Det må også vurderes i rammeplanen om det er behov for å fornye drikkevannsledninger innenfor planområdet. Det er viktig at dere følger opp dette videre i plansaken.

I tillegg må dere utarbeide rekkefølgebestemmelser som sikrer etablering av en tilstrekkelig drikkevannsforsyning til førstegangshøring.

Vi forutsetter at det er tilstrekkelig kapasitet i vannforsyningen i og til planområdet.

Med hilsen
Mattilsynet, tilsynet

Arne Sigurd Brørs
seniorinspektør

Jorunn Aasgaard Grini
avdelingsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk / This document has been electronically approved

Kopi til:

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Hanna Hilmo

Fra: Ole-Aksel Sæhlie <ole.aksel.sæhlie@roaf.no>
Sendt: onsdag 27. august 2025 11:55
Til: Rune Slaastad
Kopi: Hanna Hilmo; Nils Erik Hansen
Emne: 25/00233-8 Detaljregulering Aurveien 60-68 - renovasjonsløsning

Hei,

Takk for oversendt oppdatert dokumentasjon, datert 21.08.25 med vedlegg.

ROAF aksepterer Renovasjonsteknisk plan i sin helhet som oversendt 10.07.25, med oppdatert dokumentasjon innsendt 21.08.25 med vedlegg og vist kjøremønster.

Som påpekt i samtale er innkjøring ved bygg E fra FV239 noe smal. Og som opplyst i e-post 21.08 at dette vil bli ivaretatt ved detaljprosjektering/ byggesak. ROAF ber om å motta denne dokumentasjonen.

Sluttbefaring:

Før ROAF starter tømning av avfallsbrønner skal det gjennomføres en sluttbefaring. For at sluttbefaring kan finne sted må det stille en representant fra utbygger eller byggherre. Renovasjonsløsningen skal tilfredsstillе alle krav og føringer gitt av ROAF og være i henhold til tegning og avtale. Avfallsbrønnene må ikke tas i bruk før ROAF har vært på sluttbefaring.

Vennlig hilsen



Ole-Aksel Sæhlie
Rådgiver samfunnsplanlegging og utvikling
97 93 61 48 – olaksa@roaf.no

Fra: Ole-Aksel Sæhlie <ole.aksel.saehlie@roaf.no>
Sendt: fredag 20. juni 2025 19:54
Til: Rune Slaastad
Kopi: thomas@tabgruppen.no; Hanna Hilmo; nilserik@tabgruppen.no
Emne: 25/00233-3 : Detaljregulering Aurveien 60-68 - renovasjonsløsning

Hei,

Beklager at det ikke har blitt gitt svar på varsel om oppstart. Takk for oversendt dokumentasjon.

Når det gjelder henvisning til tidligere saker, gjør vi oppmerksom på at Aurskog-Høland kommune har vedtatt Renovasjonsnorm for Romerike, som nå gjelder som førende dokument. Nye saker skal følge disse føringene og praksis fra tidligere saker er ikke førende i nye saker.

Det forstås slik at det legges opp til bruk av annen manns grunn for eiendom gbnr 192/610.

Forslaget for **område BS3** aksepteres med følgende merknader og forutsetninger:

- Det forutsettes at privat rettslige forhold er ivaretatt for bruk av annen manns grunn.
- Det forutsettes at renovasjonsløsningen plassering ivaretar renovasjonsnormens krav til snumulighet, avstand til fasade/installasjoner, sikkerhet og adkomst.
- Det forutsettes at vendehammer for område BS3 tilfredsstiller krav for Lastebil (L).

Renovasjonsnorm for Romerike er ved lenke: [Aurskog-Høland kommune - Politisk agenda - Møter - Hovedutvalg for samfunnsfunksjoner og næring \(24.04.2024\)](#)

Når det gjelder område BS1 og BS2, må det sendes inn oppdatert dokumentasjon som viser kjøremønster med sporingskurver, da det ikke kan ses at dette er ivaretatt for områdene BS1 og BS2.

Basert på nåværende dokumentasjon fremstår det som lite sannsynlig at krav til kjøremønster blir ivaretatt med forslaget med vist plassering og det anbefales å finne annen plassering av renovasjonsløsning for områdene BS1 og BS2.

Det er ønskelig at oppdatert dokumentasjon oversendes sammenhengene i PDF-fil som gjelder for hele planområdet.

Når det gjelder hentefrekvens finnes informasjon om dette ved lenke: [Nedgravde løsninger og avfallssug – Romerike avfallsforedling IKS](#)

Er oppgitt følgende:

Slik blir den nye avfallshåndteringen for dere med fellesløsning i borettslag og sameier:

- Restavfall inkl. plast tømmes hver 7. dag
- Matavfall tømmes hver 14. dag
- Papp, papir og kartong tømmes hver 14. dag
- Glass- og metallemballasje tømmes etter behov.

Ber om at dokumentasjon ved dimensjoneringen tar høyde for 14.dager frekvens for matavfall og papp, papir og kartong.

Merknad på generelt grunnlag:

Når det gjelder rygging mot areal og områder som er avsatt eller tilrettelagt for gangferdsel er dette i all hovedsak uønsket og at det bes om at det etterstrebes at dette unngås i det videre.

Med ønske om en god helg!

Vennlig hilsen



Ole-Aksel Sæhlie

Rådgiver samfunnsplanlegging og utvikling

97 93 61 48 – olaksa@roaf.no

Fra: Rune Slaastad <R.Slaastad@enerhaugen.com>

Sendt: tirsdag 17. juni 2025 16:21

Til: Martin Frilseth Haugen <martin.frilseth.haugen@roaf.no>

Kopi: Thomas Berntsen <thomas@tabgruppen.no>; Nils Erik Hansen <nilserik@tabgruppen.no>; Hanna Hilmo <h.hilmo@enerhaugen.com>

Emne: Detaljregulering Aurveien 60-68 - avklaring renovasjonsløsning

Hei Martin

Vi har tidligere sendt ut varsel om oppstart av detaljregulering for Aurveien 60-68 for oppføring av sentrumsbebyggelse sentral i Aursmoen sentrum, men har i den forbindelse ikke fått noen tilbakemelding fra ROAF. Vedlegger derfor også enkelte dokumentene som ble utsendt ved varsel om oppstart. I planinitiativet det er bl.a. beskrevet noe om foreslåtte renovasjonsløsninger. Igangsatt detaljregulering er en videre føring av tidligere utbygging av Aurkvartalet, slik at kvartalet blir ferdigstilt.

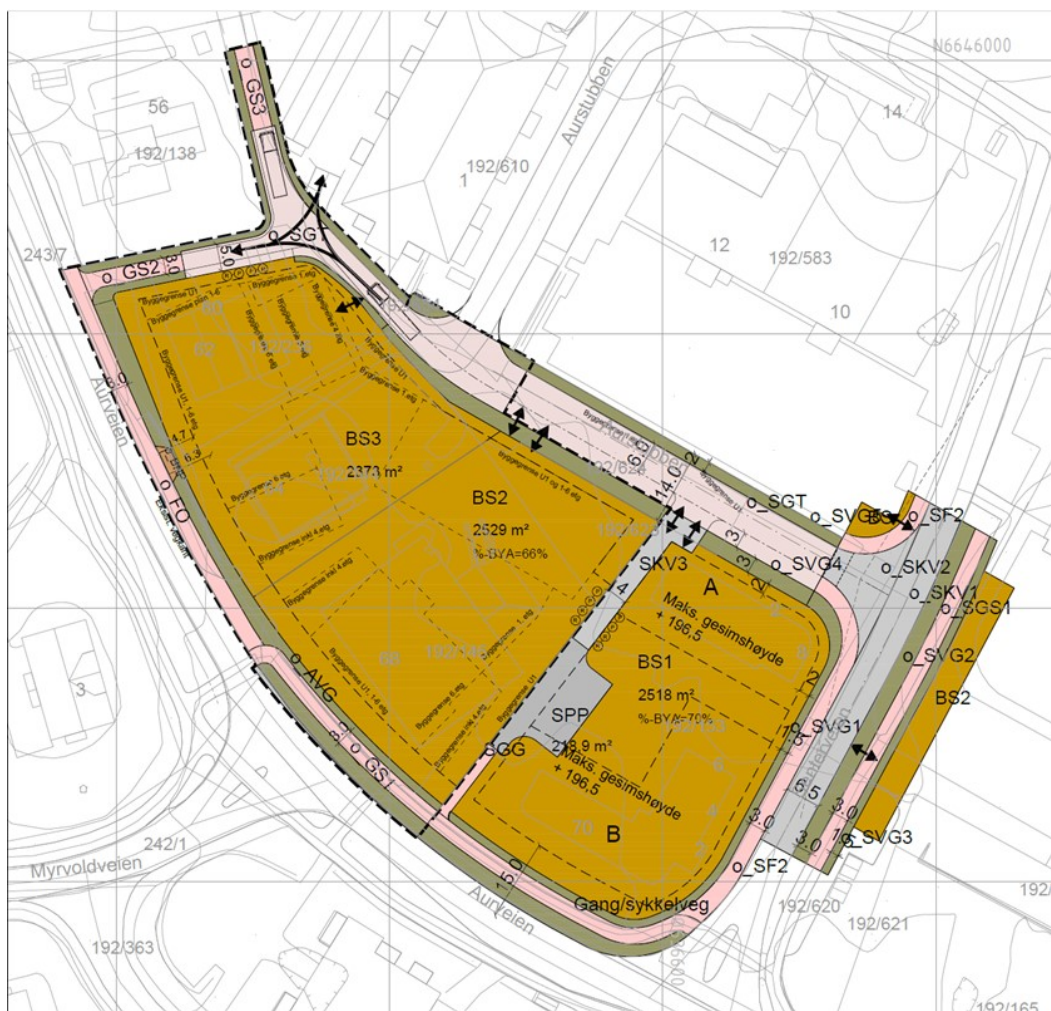
I forbindelse med mulighetsstudie for utvikling/utbygging og regulering av resterende del av kvartalet har vi vurdert flere alternative mht. renovasjonsløsninger, og mener at foreslått løsning (vedlagt planskisse) er den beste både av hensyn til trafiksikkerhet, tilgang, tømning, mv.

Med ønsket sentrumsstruktur med bebyggelsen inn mot tilliggende gater/fortau og offentlige veier og gangforbindelser på alle kanter, er det vanskelig å legge til rette for renovasjonsløsninger mot vei uten at det vil være til hinder for annen trafikk, myke trafikanter mv.

Mot Aurveien vil det være umulig å komme til og langs tilliggende del av Aurstubben har kommunen tidligere sagt at de ikke ønsker plassering av renovasjonsløsning da en må stå i hovedveg og løfte over tilliggende fortau..

Skissert renovasjonsløsning er fremlagt for kommunen tidligere, og de vil kunne godkjenne den dersom den aksepteres av ROAF.

Sett i forhold til detaljreguleringen og videre planarbeid, har vi derfor behov for å få avklart en renovasjonsløsning som også kan godkjennes av dere.

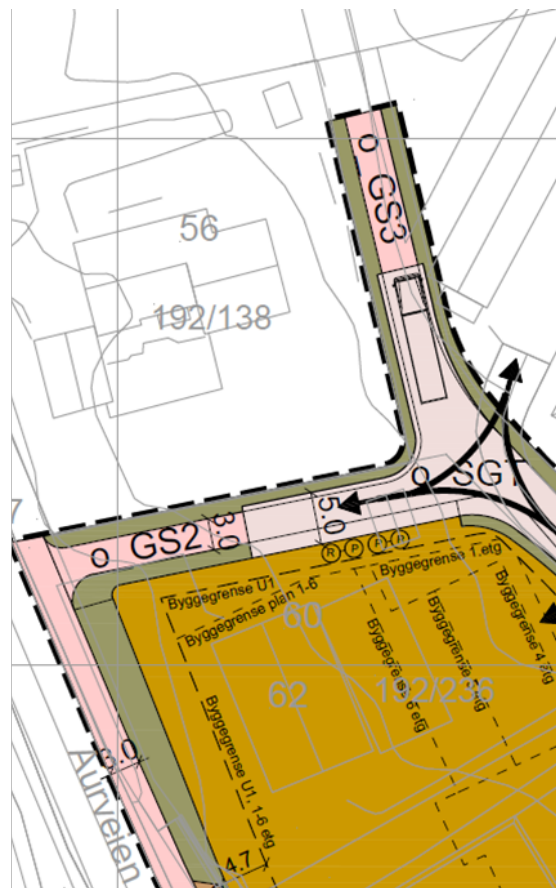
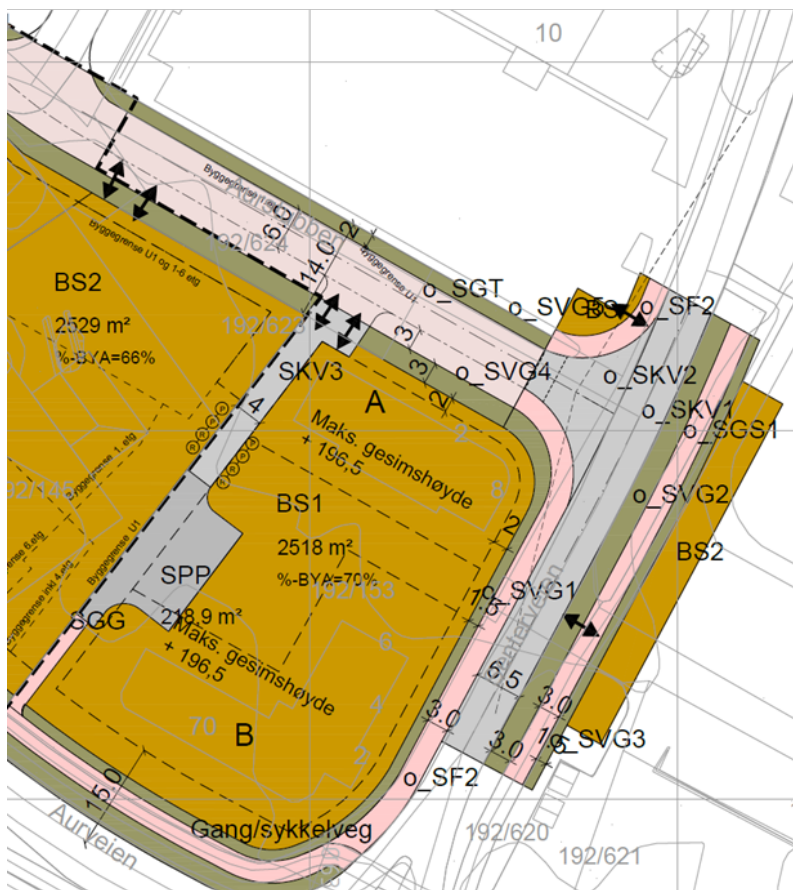


Felles renovasjonsløsning Aurveien 60-68:

Vedlagt planskisse viser en felles renovasjonsløsning for bygg C og D på felt BS2 på motsatt side av dagens renovasjonsløsning for Aurkvartalet (BS1) med innkjøring fra Aurstubben. Dagens løsning med rygging inn fra Aurstubben frem til oppstillingsplass for tømning av renovasjonsbeholdere er tidligere godkjent av ROAF.

Det er i tillegg vist en felles renovasjonsløsning i enden av felt BS3 i nord for bygg E, hvor innkjøring foreslås innpasset med snumulighet for renovasjonsbil i tilknytning til tilliggende atkomstvei/kjørbar gangforbindelse. Antakelig vil den beste løsningen da være å kjøre inn og rygge tilbake foran renovasjonsløsning. Rygging frem til avfallsløsning utgjør ca 20 m, og er tidligere godkjent av ROAF ifm Aurkvartalet.

Foreslåtte renovasjonsløsninger med oppstillingsplass vil ikke stenge for fremkommelighet for andre kjørende, og myke trafikanter vil ha alternative gangforbindelser som kan benyttes ved tømning av avfallscontainere.



Kartutsnittene viser plassering av felles renovasjonsløsning i nord og øst, hvor begge stasjonene er forutsatt tilrettelagt med helt eller delvis nedsenket avfallsbeholdere. Antakelig blir det helt nedsenket avfallsbeholdere som i Aukvartalet.

I prosjektet er det foreløpig innpasset 107 leiligheter, hvorav 64 stk i bygg C og D på felt BS2 og 43 stk i bygg E på felt BS3.

Dimensjonering av påkrevde renovasjonsløsning:

Ved tømning hver uke:	Mat i egen beholder	25 liter pr uke/boenhet		
etter tilbakemeling fra ROA	Restavfall og plast i felles beholder	125 liter pr uke/boenhet		
	Papp og papir	140 liter pr boenhet/uke		
	Glass	Minimum en brønn av 3000 liter pr prosj		
	Avfallsbeholder	5 m3 dekker avfall rest eller papir for 35 bol		

Renovasjonsløsning ift antall boliger					Matavfall			Restavfall og plast			Papir og papp		
Felt	Ant boliger	Matavfall (liter)	Restavfall og plast (liter)	Papir og papp (liter)	Sum matavfall (liter)	Sum matavfall (m3)	Total mengde matavfall m3	Sum rest-avfall og plast (liter)	Sum rest-avfall og plast (m3)	Total mengde rest- og plast m3	Sum papir og papp (liter)	Sum papir og papp (m3)	m p pa
Bygg C-D	64	25	125	140	1600	1,6		8000	8,00		8960	8,96	
Bygg E	43	25	125	140	1075	1,075		5375	5,38		6020	6,02	
SUM	107,0				2675	2,68	2,7	13375	13,38	13,4	14980	14,98	

Kommentar/konklusjon ift antall beholdere				Kommentar:									
2 stk 3 m3 for matavfall (overkapasitet)				Trenger 1 stk ved hver avfallstasjon									
3 stk 5 m3 for restavfall og plast (overkapasitet)				2 stk ved avfallstasjon for bygg C og D i øst (overkapasitet kan evt. bnytte									
3 stk 5 m3 for Papir og papp				2 stk ved avfallstasjon for bygg C og D i øst (overkapasitet kan evt. bnytte									
1 stk 3 m3 for glass				1 stk ved avfallstasjon for bygg Ei øst , men som kan benyttes av alle.									

På bakgrunn av dimensjonert renovasjonsløsning foreslås følgende plassering av ulike avfallsbeholdere.

- Renovasjonsløsning nord med 4 stk beholdere: 1 stk beholder matavfall (3 m3), 1 stk Rest (5m3), 1 stk Papp (5m3) samt 1 stk beholder glass (3 m3)
- Renovasjonsløsning i øst med 5 stk beholdere: 1 stk beholder matavfall (3 m3), 3 stk Rest (5m3), og 2 stk Papp (5m3)

Med skissert løsning blir det noe overkapasitet, så forslagsstiller er åpen for alternative løsninger. Siden det er begrenset med plass er det i utgangspunktet ikke ønskelig å øke antall beholdere med flere 3 m3.

Alternativet kan evt. være å dele opp enkelte beholdere for to fraksjoner.

Avfall for næring:

Næringslokalene vil få egen renovasjonsløsning som løses ved bruk av standard beholder på hjul.

Siden det forslagsstiller ønsker rask fremdrift ift. planarbeidet, håper vi at dere kan gi oss en rask tilbakemelding ift. foreslåtte renovasjonsløsninger for Aurkvartalet 60-68.

Som nevnt er vi åpne for alternative andre gode løsninger, men de bør i utgangspunktet ligge i områdene som er vist.

Mvh

Rune Slaastad

Telefon direkte: +47/ 459 53 455

Mobil +47/ 915 19 632

Sentralbord: +47/ 22 80 63 70

ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR A/S

TRONDHEIMSVEIEN 100, 0565 OSLO

WEB WWW.ENERHAUGEN.COM



Vi er en miljøfyrtårnbedrift. Fint om du ikke skriver ut denne e-posten.

Fra: Anne Johanne Otten <annejohanneotten@gmail.com>

Sendt: fredag 23. mai 2025 18:26

Til: EAK Firmapost <post@enerhaugen.com>

Emne: Uttalelser til planarbeid

Uttalelser vedr varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Aurveien 60-68 Aurskog-Høland kommune.

På vegne av Aurskog Sentrum Sameie, Aurstubben 1, oversendes herved en kommentar til saken.

- Det er utarbeidet et skisseforslag på bygging på 4 - 6 etasjer over bakkeplan.

Jeg vil henstille til at det bygges så lavt som mulig, med tanke på skygge og "overbygging" av leiligheter i Aurstubben 1. Leilighetene her ligger i 2. etg, og blir liggende lavt i forhold til nybygg.

- Ved eventuell oppstart av bygging, bes det om at det blir satt opp et gjerde, gjerne noe som ser litt all right ut, da dette blir helt i nærheten av inngangspartiet til leilighetene til Aurstubben 1. Dette vil også forhindre at søppel/byggeavfall blir til irritasjon og at det blir mindre innsyn til byggeplass.

Mvh

Anne Otten

styreleder i Aurskog Sentrum Sameie

Uttalelse fra RAKEL-EIENDOM AS

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 er det varlset om oppstart av reguleringsplanarbeid.

I forbindelse med varslingen har RAKEL-EIENDOM AS, med organisasjonsnummer 929952804, levert en uttalelse.

Uttalelsen gjelder for:

PlanID: 322620250002

Plannavn: Aurveien 60-68

Kommune: Aurskog-Høland

Uttalelsefrist: 27.05.2025

Uttalelse

Kommentar

Hei. Samtykker til tiltaket. Mvh. Daniel

Kommentar mulig konflikt

Kontaktinformasjon for RAKEL-EIENDOM AS:

Telefon:

Epost:

Adresse: Skyttersvingen 10

Postnummer og sted: 2072, DAL

Vedlegg til uttalelsen finnes i altinnmeldingen

Uttalelsen er levert gjennom altinn.no

Fra: Lena Rosmo Berg <lena.rosmo.berg@gmail.com>

Sendt: tirsdag 13. mai 2025 20:50

Til: EAK Firmapost <post@enerhaugen.com>

Kopi: postmottak@ahk.no

Emne: Detaljregulering Aurveien 60-68

Detaljregulering Aurveien 60-68

Hei!

Vi bor i Aurveien 56, 192/138, og har følgende innspill til detaljregulering Aurveien 60-68

1. Vi ønsker at utbygger etablerer permanent støygjerde mellom vår eiendom og ny gangvei, samt mellom ny snuplass og vår eiendom. Det vil si støygjerder syd og øst sett fra vår eiendom. Gjerdene må gå langs hele de nye gangveiene, både mot syd og øst sett fra oss. Støygjerdene må på plass før anleggsarbeid og riving påbegynnes. Støygjerdene må være minst av en slik kvalitet som Vegvesenet bruker mot riks- og europaveier.

2. Vi ønsker ikke å selge deler av vår eiendom.

3. Vi ønsker at bygg E (mot vår eiendom) blir oppført i maksimalt 4 etasjer, dvs gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder alle deler av bygget, inklusive tekniske installasjoner. Dette for å bevare sol og lysforhold gjennom hele året for vår eiendom.

Vennlig hilsen

Lena Rosmo Berg og Øystein Berg

Hanna Hilmo

Fra: Liv Marie Solheim <liv-s2@online.no>
Sendt: fredag 13. juni 2025 18:51
Til: Kjetil Hauger
Kopi: Nils Erik Hansen
Emne: Kommentarer til reguleringsplanen Aurveien 60-68

[You don't often get email from liv-s2@online.no. Learn why this is important at <https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification>]

Hei.

Er klar over at fristen for tilbakemelding til saken er forbi, men de fleste av oss har for lite kunnskap til å kommentere en reguleringsplan og hva en faktisk kan komme med tilbakemelding på.

Men det er enkelte deler av denne planen som bør kommenteres før planen godkjennes.

Da vi kjøpte leilighet i Aurkvartalet var det ingen som informerte om muligheten for et byggetrinn 2, og hvilke konsekvenser dette ville få for oss.

For det første vil dette gjelde byggestøy og byggestøv, økt biltrafikk, mindre parkeringsplasser, reduksjon av «grønne» soner, tap av sol og utsikt, forringelse av verdi på leiligheten nettopp av denne grunn, spesielt hvis man godkjenner at antall etasjer kan overskride høyden på eksisterende bygninger på eiendommen. Dette vil jo gjelde 30-35 leiligheter som da mister sol og utsikt.

Vi skjønner at det må fortettes i sentrum av Aursmoen, men er det behov for over 100 nye leiligheter når første byggetrinn ikke er solgt ut etter snart 2 år, og Bakke bygger ut hele Sveistrupsjordet med leiligheter som skal selges?

Vi ønsker jo ikke at det skal bli stående tomme leiligheter på Aursmoen i årevis. Det skaper ikke et levende bomiljø.

Ser jo at TAB gruppen som skal bygge ut trinn 2 tar hensyn til høyden på leilighetene i Løkenåsen i Fetsund, for at alle leilighetene skal få sol og utsikt, og synes at de eksisterende beboerne i Aurkvartalet bør bli behandlet med samme respekt.

Med hilsen

Liv og Ole Johnny Solheim
Senterveien 2, H0408
1930 Aurskog