

SAMMENDRAG AV UTTALELSER/INNSPILL VED VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR AURVEIEN 60-68 OG FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER

Varsel om oppstart av detaljregulering for Aurveien 60-68 ble kunngjort i Indre Akershus Blad 29. april 2025. Frist for innspill/merknader ved varsel om oppstart var 27. mai 2025. Naboer og høringsinstanser fikk tilsendt varslingsbrev med tilhørende vedlegg, samt at varslingsdokumentene lå utlagt på kommunens hjemmeside i varslingsperioden.

Pr 20. juni var det mottatt 10 uttalelser/innspill til varslingen. Uttalelsene i sin helhet følger plansaken som vedlegg.

Liste over uttalelser/innspill ved varsel om oppstart:

1. Akershus fylkeskommune	27.05.2025
2. Statsforvalteren	26.05.2025
3. NVE	30.04.2025
4. Elvia AS	26.05.2025
5. Mattilsynet	22.05.2025
6. Romerike avfallsforedling (ROAF)	20.06.2025
7. Aurskog Sentrum Sameie	23.05.2025
8. Rakel Eiendom AS	09.05.2025
9. Naboer i Aurveien 56	13.05.2025
10. Naboer i Senterveien 2	13.06.2025

Sammendrag og kommentarer til uttalelser/innspill

1 Akershus fylkeskommune

Samordnet areal- og transportplanlegging:

Viser til målene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, og til fylkesutvalgets uttalelse til kommuneplanen 2018-2030 om at hovedtyngden av veksten i kommunen bør legges til tettstedene. Planområdet ligger svært sentralt på Aursmoen. Fylkeskommunen mener en transformasjon av området er i tråd med regionale føringer. Likevel 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 har bestemmelse om maks 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.

Kommunen bør sikre at det utarbeides et dimensjoneringsgrunnlag for vekst i kommunen frem mot 2030, ifm. arbeid med ny kommuneplan. Fylkeskommunen anbefaler 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 for flere boenheter enn hva gjeldende områdereguleringsplan og kommuneplan åpner for.

Det bør ses på muligheter for å styrke kvaliteten på uteoppholdsarealene rundt området, særlig knyttet til lys og grøntarealer. Videre viser fylkeskommunen til veilederen «Fortetting og

transformasjon med bykvalitet i bybåndet», og dens anbefalinger for god områdeutvikling, som et godt verktøy for det videre planarbeidet.

Samferdsel:

- Adkomst og trafikk: Viktig at all ny bebyggelse sikres trafiksikker tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveinett, busstopp, skole og andre naturlige målpunkter. Anbefaler at det etableres trygge og effektive ferdselsforbindelser for gående og syklende før utbyggingen er ferdigstilt. Kommunen bør sikre at tilgjengeligheten for gående og syklende ivaretas gjennom hele bygg- og anleggsfasen. Det må tilrettelegges slik at renovasjonsbiler ikke må stå/rygge/manøvrere ved lekeplasser, gangarealer eller slik at de vil hindre fremkommelighet og friskt mot/langs hovedvei.
- Byggegrenser og friskt: Planforslaget må vise målsatt byggegrense langs fv. 1469. Forutsetter at 15 m byggegrense videreføres jf. byggegrensen for Aurveien 70-74 og som er vedtatt i områdereguleringen. Friskt må reguleres iht. veinormalens krav og planbestemmelsene må kreve at det ikke tillates sikthindringer i frisktsonen.
- Grunnforhold og støy: Fylkeskommunen støtter opp under konklusjoner og føringer som ble gitt i oppstartsmøte jf. referat fra oppstartsmøte 07.04.2025.
- Håndtering av overvann: Fylkesveienes overvannsystem er ikke dimensjoner for å kunne håndtere vann fra tilgrensede utbyggingsområder. Overvann må 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 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:

Lokalisering av alle typer arbeidsplasser, handel og tjenester bør 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:

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. 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. Fylkeskommunen forventer at krav i kommuneplanen knytte til leke- og uteoppholdsareal legges til grunn i videre planarbeid. 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 støysone. Støy på fasade utenfor rom med støyfølsom bruk (stue og soverom) bør ikke overskride 55dB, jf. retningslinje T-1442. Fylkeskommunen viser til bestemmelsene i områdereguleringsplanen, og vil påminne kommunen å påse at støynivå for inne- og uteareal beregnes og nødvendige avbøtende tiltak innarbeides slik at støyretningslinjene tilfredsstilles. Det bør også etableres tekniske løsninger slik at innendørs støynivå tilfredsstiller NS8175, klasse C.

Vannforvaltning:

Det vises til Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 med tilhørende planretningslinjer, som legger føringer for forvaltningen av vannet vårt. 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:

Fylkeskommunen ønsker å sette et større fokus på gjenbruk av bygg, og oppfordrer kommunen på det sterkeste å se potensiale i de eksisterende byggene innenfor planområdet fremfor å rive og bygge opp igjen. Det bør settes som krav å gjenbruke de eksisterende byggene og heller oppgradere fasader etc. Som det påpekes i Riksantikvarens Klimastrategi 2021, «det mest bærekraftige bygget er det som allerede er bygd». Dette må få større fokus i Aursmoen.

Kulturminner:

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

Forslagsstillers kommentar til uttalelsen:

Uttalelsen er tatt til informasjon. Enkelte tema/punkter kommenteres:

Samordnet areal- og transportplanlegging:

Foreslått utvikling mht. antall boliger, etasjer og utnyttelse, er diskutert med og godkjent av kommunen.

Samferdsel:

- Foreslått utforming sikrer at all ny bebyggelse får trafiksikker tilknytning til gang- og sykkelveinettet, som videre gir trygg adkomst til skoler og andre naturlige målpunkter. Bestemmelsene sikrer at ved anleggsarbeid skal det tas spesielt hensyn til sikring av skolevei og myke trafikanter. Planlagt renovasjonspunkt og kjøremønster for renovasjonsbiler vil ikke være i nærheten av lekeplasser.
- Byggegrense på 15 m fra senterlinje av fv. 1469 videreføres fra vedtatt plan for Aurveien 70-74 og områdereguleringen. Byggegrensen er målsatt i plankart. Det åpnes for at balkonger kan krage ut maksimalt 1,0 meter utenfor byggegrensen mot fv. 1469.
- Bestemmelsene sikrer at overvann skal søkes håndtert lokalt etter 3-trinnsstrategien. Det stilles også krav til en grønn overflatefaktor (GOF) på minimum 0,5, som er et strengt krav ved utbygging av sentrumseiendommer.
- Bestemmelser sikrer at byggeplaner og detaljprosjektering for tiltak som berører fylkesveien skal godkjennes av Viken fylkeskommune før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket.

Parkering: Bestemmelsene sikrer maksimumsnorm for antall bilparkeringsplasser per leilighet, som er strengere enn gjeldende områderegulering. For sykkelparkeringsanlegg sikres det at minst 50% av plassene skal være overbygd og låsbare, samt at sykkelparkeringsplasser skal søkes plassert nært til

inngangsparti, i garasjeanlegg eller låsbare fellesrom. Foreslått differensiert parkeringsnorm for utbyggingen er avklart og godkjent av kommunen, og er i samsvar med hva som lå til grunn ved oppføringen av nabobyggene i sør (Aurkvartalet).

Handel, service og senterstruktur: Uttalelsen er tatt til informasjon. Planen åpner for flere ulike næringstyper som kontor, forretning, servicevirksomhet, bevertning mv.

Barn og unges interesser:

- Deler av uteoppholdsarealet i gårdsrommet skal opparbeides som leke- og aktivtetsarealer. Arealene vil være avskjermet fra trafikk, og ha direkte tilkomst fra boligene. Det er også gode siktlinjer fra boligene til lekearealene, da bebyggelsen ligger som et kvartal rundt uteoppholdsarealet. Arealene for lek og opphold vil få tilfredsstillende sol- og lysforhold samt ligge innenfor anbefalte grenseverdier for støy (< 55dB). Fra området er det kort gangavstand til skole og idrettsplass, som vil dekke funksjon for lek og idrett for de eldre barna.
- Selv om krav til opparbeidelse av nærlekeplass/aktivitetsområder for de minste er regulert til minimum 200 m², vil andre arealer i felles uteoppholdsareal kunne benyttes til lek av barn og unge. Som det fremgår av utomhusplan vil tilgjengelige leke- og oppholdsarealer samlet utgjøre mer enn 300 m². Ved oppdeling av området i flere soner, vil en i større grad kunne utforme og bruke arealene til variert lek og aktivitet. Med beliggenhet i sentrum, vil boligene trolig være attraktive for seniorer, og behov for større opparbeidet lekeplass bør derfor kunne begrenses. Fleksibel bruk av uteoppholdsarealene er en målsetning, og vil ivareta alle brukergrupper.
- Bestemmelsene stiller krav til ferdigstillelse av leke- og uteoppholdsareal, gangforbindelser, grønnsstruktur mv. før bebyggelse tas i bruk. Alternativt senest påfølgende sesong dersom boligene tas i bruk om vinteren.

Støy: Sweco har gjennomført støyanalyse for planlagt utbygging, se planforslagets vedlegg 9.

Fasadene på bygg D og E mot Aurveien vil være støyutsatt med støynivå opptil 60 dB, som tilsvarer gul støysone. Bygg D vil i tillegg få støyutsatt fasade mot Aurkvartalet, med støynivå opptil 56 dB. Bygg C og resten av fasadene vil ha støynivå under anbefalte grenseverdier (55 dB). For å sikre avskjermet uteoppholdsareal samt at flest mulig leiligheter får en stille side, anses foreslått utforming av kvartalsbebyggelsen som en god løsning.

Med beliggenhet i sentrum langs fv. 1469 som genererer trafikkstøy, er det følgelig vanskelig å unngå at enkelte leiligheter blir støyutsatt og ikke får en stille side. I reguleringsbestemmelsene er det angitt at bebyggelsen kan oppføres i gul støysone så fremt visse avbøtende tiltak følges. Bestemmelsene sikrer at minst 75% av boenhetene som har fasader med støynivå over anbefalte grenseverdier skal være gjennomgående eller tosidig og ha en stille side. Maksimalt 15 boenheter kan kun ha fasade/vindu mot støyutsatt side, og ingen av disse kan være ett-roms. For å sikre at alle boligene får tilfredsstillende støynivå og akseptable bokvaliteter er det i bestemmelsene stilt krav til avbøtende tiltak, herunder støyvinduer, innglasset balkong, solavskjerming og balansert ventilasjon.

Det legges til grunn at innglasset balkong (med åpningsmulighet) vil fungere som dempet fasade for leiligheter som vender mot Aurveien og ikke har stille side. Innglasset balkong vil gi beboere mulighet til å selv regulere støynivå for utenfor sin leilighet, og selv med åpne glassflater regnes det at støynivået blir redusert med minst 2-3 dB utenfor vindu.

For leiligheter som er inntrukket fra fasade og det etableres tett rekkverk i 1,2 meters høyde (gjelder 5. og 6. etasjer), vil fasader ha støynivå under grenseverdi. Dette anses ikke som dempet fasade siden det i alle tilfelles må etableres rekkverk langs takkant. Disse fasadene vil uansett ha støynivå under

55 dBA fordi de ligger høyt og er inntrukket. Innendørs støynivå anses å bli overholdt med standard fasadeelementer forutsatt lydreduksjon (R_w+C_{tr}) i vegg og vindu på henholdsvis 37 og 29 dB. Det forutsettes bruk av balansert ventilasjonsanlegg.

Klimahensyn: Gjenbruk av eksisterende bygg fremfor å rive og bygge nytt, er ikke vurdert som aktuelt i dette tilfellet. Planområdet utgjør sentrale tomter i Aursmoen sentrum, og området er regulert til sentrumsutvikling/fortetting med en høyere utnyttelse. Foreslått utvikling er i samsvar med overordnede føringer om sentrumsutvikling og økt boligutvikling ved fortetting og transformasjon. Tilsvarende gjelder nasjonale og regionale føringer om bærekraftig og arealeffektiv tettstedsutvikling av boliger i sentrale områder med god kollektivdekning. Ombruk av materialer ved riving vil bli vurdert iht. gjeldende forskrift.

2 Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Arealbruk og mobilitet:

Statsforvalteren er positive til at det planlegges fortetting og transformasjon av området. Dette er i tråd med *Regional plan for Oslo og Akershus* og *Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet* (SPR).

Statsforvalteren forventer at det settes en streng maksimumsnorm for parkering, og ber om at det planlegges for at flest mulig kan benytte gange, sykkel og kollektivtransport til og fra området. Det bør tilrettelegges for mange sykkelparkeringsplasser av god kvalitet, som er under tak og slik at sykler kan låses fast.

Ifølge planinitiativet endres deler av regulert strekning for gang- og sykkelvei langs Aurveien til fortau, som begrunnes med at kommunen ikke anser det som nødvendig med tosidig regulert gang- og sykkelvei her. Det forventes en høy andel av nye beboere langs Aurveien, og det vises til Aurveien 70-74 og Aurveien 26 m.fl. På motsatt side ligger idrettsanlegg og skole. Det forventes at myke trafikanter står i fokus. Statsforvalteren påpeker at det er helt sentralt med et bedre sammenhengende gang- og sykkelveinett, og mener derfor at det ikke bør legges opp til veksling mellom fortau og gang- og sykkelvei. Løsninger må utformes slik at det ikke er tvil om trafikkregler, som kan skape farlige situasjoner mellom gående og syklende. Mener at gang og sykkelveinettet i områdereguleringen bør videreføres. Dersom dette ikke videreføres, må det begrunnes.

Det planlegges gatetun i forlengelse av allerede regulert gatetun for Aurveien 70-74. Det legges opp til en løsning hvor renovasjonsbil må rygge inn på gatetunet eller gang- og sykkelvei, eller en løsning med kjøring via gang- og sykkelvei og ut på Aurveien. Det er ikke klart om trafikk til Rema 1000 også vil skje gjennom gatetunet. Statsforvalteren mener det må ses på løsninger hvor man unngår rygging av særlig tunge kjøretøy, og unngå trafikk på gatetunet som ikke tilhører beboere eller besøkende i leilighetskomplekset.

Statsforvalteren forventer at det redegjøres godt for de trafikale løsningene i det endelige planforslaget, inkl. forventet kjøremønster og hvordan varelevering til planlagt næring og Rema 1000 skal foregå. Hensyn til trafiksikkerhet, særlig for myke trafikanter og barn og unge, må særlig vektlegges.

Nærmiljø – barn og unges interesser, folkehelse og boligsosiale hensyn:

Det vises til kravene i *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*. En vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet skal følge planforslaget, og tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planen.

Det vises til at helhetlige løsninger i uteområdene kan ivareta hensyn til klimatilpasning og overvannshåndtering, folkehelse og barn og unges interesser, deriblant sammenhengende blågrønne

strukturer. Gjennom et innholdsrikt og naturbasert utemiljø kan det legges til rette for positive samspillseffekter mellom sosial og miljømessig bærekraft. Det bør sikres tilstrekkelig jorddybde på lek- og uteareal på lokk, som vil muliggjøre dyrking av større busker og trær som kan gi mer variasjon i utearealene.

Statsforvalteren er opptatt av at boligsosiale hensyn ivaretas i arealplanleggingen. Det bør tilrettelegges for variert boligsammensetning innenfor planområdet. Kommunen må se nærmere på hvordan de skal møte demografiske endringer. Det må sikres tilstrekkelig variert boligbygging, og med et tilbud for tilrettelagte boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Det vises til Husbankens nettsider og til *Håndbok for aldersvennlig stedsutvikling*, som handler om å skape omgivelser som gjør at eldre kan være aktive samfunnsdeltakere så lenge som mulig.

Det bør stilles krav til boligstørrelser, variert boligsammensetning og gode leke- og utearealer. Statsforvalteren oppfordrer til å se på sambruk av bygninger og funksjoner, eks. parkeringsarealer og bildeling. Løsninger for sosialt fellesskap og sambruk i leilighetsbyggene kan være fellesfunksjoner som f.eks. besøkshybel og fellesarealer hvor det kan arrangeres ulike sosiale aktiviteter. Fellesarealer bidrar til fellesskap, delingsøkonomi, trygghet, inkludering og tjenestebytte, og de motvirker ensomhet. Ensomhet er en av de store sosiale utfordringene i dagens samfunn. Legger videre til grunn at det ikke planlegges for ensidige leiligheter mot nord, av hensyn til sol- og lysforhold.

Støy:

Deler av området er støyutsatt med rød og gul støysoner. Støyforholdene må avklares så tidlig som mulig i planprosessen, slik at dette blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Flest mulig av boenhetene bør tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i tabell 2 i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)*.

Det må utarbeides en støyutredning og gjøres en grundig vurdering av lokalisering av bebyggelse, planløsninger, bruksformål og utearealer. I den grad det skal aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier må det sikres at alle boenheter har tilgang til stille side (uten tiltak), hvor soverom kan plasseres. For de fasader som er støyutsatt kan det aksepteres bruk av avbøtende tiltak. Støyrapport må vise hvilke tiltak det planlegges for, hvilken effekt de har, og det må begrunnes hvorfor man har valgt de avbøtende tiltakene.

Reguleringsbestemmelsene skal være entydige og konkrete. Det må spesifikt bestemmes hvilke tiltak som aksepteres. Det må også vurderes kompensierende tiltak som tilgang til sol og lys, utsikt, gode uteoppholdsarealer, rekreasjonsområder og andre faktorer som fremmer trivsel og helse. Det må hjemles *konkrete bestemmelser* om grenseverdiene fra støyretningslinjen. Det er ikke tilstrekkelig å vise generelt til hele støyretningslinjen i bestemmelsene.

Klimagassutslipp og energi:

Det vises til nye *Statlige planretningslinjer for klima og energi*, bl.a. punkt 4.3 bokstav j): «Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal planmyndigheten vurdere hvordan tilrettelegging for sirkulære løsninger kan bidra til reduserte klimagassutslipp og klimatilpasning, f.eks. samlokalisering, massehåndtering og god infrastruktur for ombruk og avfall.»

Statsforvalteren oppfordrer til gjenbruk og energieffektivitet. Det bør gjennomføres klimagassberegninger ved riving, og det bør vurderes om materialer kan gjenbrukes.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025).
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024).

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers vises det til *Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025* og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Anbefalte nettsider www.planlegging.no og Miljøstatus.

Forslagsstillers kommentar til uttalelsen:

Uttalelsen tas til informasjon. Enkelte temaer/punkter kommenteres:

Arealbruk og mobilitet:

- Angående parkering vises det til forslagsstillers kommentar til Fylkeskommunens innspill.
- I områdereguleringen er det regulert gang- og sykkelvei på begge sider langs Aurveien. I planforslaget videreføres separat gang- og sykkelvei på den søndre delen frem til overgangsfelt over Aurveien. Nord for overgangsfeltet foreslås det regulert fortau. Regulert kollektivholdeplass foreslås også endret og regulert i tråd med dagens situasjon med holdeplass og stopp langs veien. Dette avviket fra områdereguleringen er diskutert med kommunen. Kommunen har gitt tilbakemelding om at det ikke er nødvendig med gang- og sykkelvei på begge sider av fylkesveien, og er positive til foreslått løsning.
- Besøkende/kunder til Rema 1000 vil ha kjøreadkomst via Aurstubben, gatetun felt o_SGT1, før de svinger til høyre sør for Rema-bygget og inn på parkeringsplass. Det er i samsvar med dagens situasjon.
- Gatetun felt o_SGT2 sikrer tilkomst til garasjebygg på tomt 192/610 (beboere som bor i etasjer over Rema 1000), samt til besøkparkering for næringslokaler under bygg E og kjøreadkomst for renovasjon. Renovasjonsbil vil unngå rygging i forhold til renovasjonsløsning i nord ved bygg E ved å kjøre inn fra Aurveien. Renovasjonsløsning og kjøremønster ved tømning av avfallsbeholdere er drøftet med ROAF, og både de og kommunen er positive til foreslått løsning.

Nærmiljø – barn og unges interesser: Planforslaget redegjør for lekemulighetene i planområdet og nærmiljøet. Bestemmelsene sikrer lekearealer og kvalitet på arealene.

Planforslaget legger opp til sammenhengende utearealer i gårdsrom mellom bebyggelsen. Arealet skal opparbeides variert med både leke-, aktivitets- og oppholdsområder, samt med vegetasjon som gress og busker. Bestemmelsene sikrer minimum 40 cm jorddybde på oppholdsareal, nærlekeplass mv. på lokk, og minimum 80 cm jorddybde på areal med vegetasjonsdekke og beplantning/trær.

Skisseprosjektet legger opp til en variert boligsammensetning, med både 2-, 3- og 4-roms leiligheter. Ingen leiligheter er skissert som ensidige mot nord. Med en overvekt av eneboliger på Aursmoen, bidrar prosjektet til et mer mangfoldig boligtilbud.

Støy: Se tidligere kommentar til innspill fra Akershus fylkeskommune.

Klimagassutslipp og energi: Se forslagsstillers kommentar til uttalelsen til Akershus fylkeskommune angående ombruk og gjenbruk av materialer.

3 NVE

NVE gir generelt innspill om å benytte deres kartbaserte veileder for reguleringsplan, som leder gjennom alle fagområdene og gir verktøy og innspill til hvordan tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Forslagsstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. Det vises til at det i plandokumentene må gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er

vurdert og evt. innarbeidet i planen. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

Forslagsstillers kommentar til uttalelsen:

Uttalelsen er tatt til informasjon. Planområdet og tiltaket vil i begrenset grad omfatte sektorområder underlagt NVE. Planområdet er tilnærmet flatt og ligger sentralt i Aursmoen sentrum. Området omfatter ikke areal med vesentlig risiko for flomfare, og ligger utenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. I forbindelse med reguleringsprosessen er det gjennomført geotekniske undersøkelser knyttet til planområdet og foreslått utvikling, se vedlagt rapport. Vurderingene konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende iht. NVEs veileder 1/2019. I planen er det lagt til grunn lokal overvannshåndtering. Det vises ellers til gjennomført ROS-analyse som følger vedlagt planforslaget.

4 Elvia AS

Elvia viser til at de har områdekonsesjon i kommunen, og at de har tekniske anlegg i planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til anlegg.

For eksisterende lavspennings- og høyspennings kabelanlegg, kan det normalt iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Fremtidig tilkomst til kabelgrøft må ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring av overdekning over kabler.

Basert på opplysninger om planforslaget og eksisterende strømmnett 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.

Nettstasjon:

Frittliggende nettstasjoner produseres og leveres som prefabrikkerte kiosker og har derfor ikke mulighet til å styre den arkitektoniske utformingen av kioskene. Følgende bør presiseres i bestemmelsene:

- *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 krav til direkte adkomst, utforming av rommet, ventilasjon m.v. Tilstøtende rom til nettstasjon i bygg kan ikke benyttes til oppholdsrom eller boligformål. 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.

Forslagsstillers kommentar til uttalelsen:

Tiltaket vil berøre eksisterende krafttilførsel til eksisterende bebyggelse i Aurveien 60-68.

Fordelingsnett langs fv. 1469 vil ikke bli berørt av tiltaket. Det er forutsatt at ny bebyggelse i Aurveien 60-68 kan tilkobles eksisterende nettstasjon ved Coop. Dette har vært diskutert med og godkjent av Elvia tidligere ifm. oppføringen av nabobygget i Aurkvartalet, og fremføring av strømkabler fra

eksisterende trafo til ny bebyggelse innenfor planområdet er allerede utført. Dersom det ikke er tilstrekkelig kapasitet i dagens nettstasjon, forutsettes oppgradering av denne.

5 Mattilsynet

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.

Av referat fra oppstartsmøte er det 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. I tillegg må det utarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer etablering av en tilstrekkelig drikkevannsforsyning til førstegangshøring. Forutsetter at det er tilstrekkelig kapasitet i vannforsyningen og til planområdet.

Forslagsstillers kommentar til uttalelsen:

Det vises til vedlegg 11A-D. Kommunalt ledningsnett for vann og avløp ligger i tilknytning til tiliggende gater. Vannforsyning er opparbeidet og tilrettelagt for videre utbygging i forbindelse med oppføringen av nabobebyggelsen Aurkvartalet del 1. Redegjørelse for VA og overvannshåndtering og illustrasjon av brannvannsdekning (vedlegg 11A og 11D) viser at brannvannsdekning og slokkevannskapasitet er tilstrekkelig.

6 Romerike avfallsforedling (ROAF)

ROAF ble kontaktet direkte etter varslingsperioden gikk ut, da de ikke hadde sendt innspill ved varsel om planoppstart. De ga sine innspill til planarbeidet per e-post 20.06.2025, med videre oppfølginger/kommentarer 11.07.2025. Deres kommentarer oppsummeres under.

ROAF opplyser om at Aurskog-Høland kommune har vedtatt Renovasjonsnorm for Romerike, som nå er førende dokument. Nye saker skal følge disse føringene og praksis fra tidligere saker er ikke førende i nye saker.

Renovasjonsløsning for bygg C og D (mellom BS1 og BS2), oversendt til ROAF 10.07.2025, aksepteres på bakgrunn av eksisterende løsning for Aurkvartalet.

Det forstås slik at renovasjonsløsning i nord legger opp til bruk av annen manns grunn for eiendom 192/610. Forslaget for renovasjonsløsning i nord 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).

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

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.

Forslagsstillers kommentar til uttalelsen:

Uttalelsen er tatt til informasjon, og det har vært tett dialog med ROAF underveis i planprosessen som har ledet til foreslått renovasjonsløsning er omforent. Tidligere kommentarer vedrørende renovasjonsløsning i nord (bygg E) er drøftet og avklart med ROAF ved flere anledninger, og det er enighet om at kjøreatkomst med direkte innkjøring fra Aurveien for renovasjonsbil er den beste løsning. En unngår da snuing/rygging i «trang» vendhammer i enden av forlengelsen Aurstubben og en berører ikke naboeiendommer i forhold til renovasjonsløsning ved bygg E.

Basert på oversendt kartillustrasjoner av renovasjonsløsningene ved bygg E og bygge C, med viste sporingskurver, avstandsmål, oppstillingsareal, stigningsforhold og kjøremønster, er ROAF positive til plasseringen av fremlagte renovasjonsløsninger. Tilbakemelding/godkjennelse fra ROAF (27.08.2025) er vedlagt i plansaken.

7 Aurskog Sentrum Sameie, Aurstubben 1

På vegne av Aurskog Sentrum Sameie, Aurstubben 1, henstiller styreleder 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 ift. nybygg.

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

Forslagsstillers kommentar til uttalelsen:

Foreslått bebyggelse på inntil 6 etasjer vil kunne oppleves fremtredende sammenlignet med tilliggende bebyggelse rundt planområdet, men forslaget ivaretar intensjonene i kommuneplanen og områdeplanen om økt fortetting i sentrum, samtidig som det bygger videre på Aurkvartalet. Bygg E avtrappes fra 5 til 4 etasjer mot bygget i Aurstubben 1.

Utarbeidede sol- og skyggediagram viser at eksisterende leiligheter i Aurstubben 1 i begrenset grad vil bli påvirket av foreslått utvikling mht. solforhold. Det er hovedsakelig innkjøringen som vil få skygge på seg, samt deler av sørvestre del av bygget om ettermiddag/kveld, foruten om sommerstid.

Det vil bli satt opp gjerder i anleggsfasen. Planen sikrer at det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører unødvendige støvplager for omgivelsene eller uakseptabel helse- og miljørisiko.

8 Rakel Eiendom AS

Raken Eiendom AS v/ Daniel samtykker til tiltaket.

Forslagsstillers kommentar til uttalelsen:

Uttalelsen er tatt til informasjon.

9 Naboer i Aurveien 56

Lena Rosmo Ber og Øystein Berg, beboere i Aurveien 56, 192/138, har følgende innspill til detaljreguleringen:

- Ønsker at utbygger etablerer et permanent støygjerde mellom deres eiendom og ny gangvei, samt mellom ny snuplass og deres eiendom (syd og vest for Aurveien 56). Gjerdene må gå langs hele de nye gangveiene, og må på plass før anleggsarbeid og riving påbegynnes. Støygjerdene må være minst av en slik kvalitet som Vegvesenet bruker mot riks- og europaveier.
- Ønsker ikke å selge sin eiendom.
- Ønsker at bygg E (mot deres eiendom) blir oppført i maks 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 deres eiendom.

Forslagsstillers kommentar til uttalelsen:

- Utarbeidet støyrapport tilsier ikke at foreslått utbygging skal medføre mer økt støynivå for nabobygg ift. nåværende situasjon. Med unntak av tilkomst for renovasjonsbil vil tilliggende gatetun i all hovedsak ha funksjon som boligatkomst for bygg E og gangforbindelse mellom Aurveien og Aurstubben og vil ikke medføre sjenerende støy. Forslagstiller kan derfor ikke se at det skal være påkrevd med et permanent støygjerde langs gangforbindelse mot nabo-eiendom. Før igangsetting av rive- og byggearbeider vil det ble satt opp anleggsgjerde mot nabo og tilliggende miljø, og støyende arbeider vil skje på dagtid iht. gjeldende forskrifter
- Tatt til informasjon.
- Bygg E foreslås i maksimalt 6 etasjer, men vil være noe avtrappet og inntrukket mot nord, slik at det ikke er 6 fulle etasjer mot nord. Som det fremgår av soldigrammer (vedlegg 5C) vil solforhold for selve bebyggelsen i Aurveien 56 i begrenset grad bli påvirket av planforslaget. Deler av uteoppholdsområdet sør for bygget vil få noe skygge midt på dagen, foruten i sommerhalvåret, da vil det meste av tomten få gode solforhold. Planforslaget legger opp til økt boligutvikling ved fortetting og transformasjon i Aursmoen sentrum, som overordnede planer legger opp til. Foreslått utvikling mht. antall boliger, etasjer og utnyttelse, er diskutert med og godkjent av kommunen.

10 Naboer i Senterveien 2 (Aurkvartalet)

Liv og Ole Johnny Solheim, beboere i Senterveien 2, har følgende innspill til planen:

Da de kjøpte leilighet i Aurkvartalet var det ingen som informerte om muligheten for et byggetrinn 2, og hvilke konsekvenser dette vil få for dem. For det første vil dette gjelde byggestøy og -støv, 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 gjelde 30-35 leiligheter som da mister sol og utsikt.

De har forståelse for at det må fortettes i sentrum av Aursmoen, men stiller spørsmål til om det er behov for over 100 leiligheter når første byggetrinn ikke er solgt ut etter snart 2 år, og Bakke bygger ut hele Sveistrupsjordet med leiligheter som skal selges. Det er ikke ønskelig at det blir stående tomme leiligheter på Aursmoen i årevis. Det skaper ikke et levende bomiljø.

Ser 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 eksisterende beboerne i Aurkvartalet bør bli behandlet med samme respekt.

Forslagsstillers kommentar til uttalelsen:

Planområdet for Aurveien 60-68 utgjør resterende del av felt S6 regulert til sentrumsbebyggelse i områdereguleringen for Aursmoen sentrum, som også inkluderte Aurveien 70-74. I overordnet plan har intensjonen vært å legge til rette for fortetting og innpassing av kvartalsbebyggelse for hele kvartalet hvor bebyggelsen plasseres ut mot tiliggende gater, og planforslaget anses å være i samsvar med ønsket utvikling for området.

Planområdet for Aurveien 60-68 ligger nordvest for Aurkvartalet, og foreslått utbygging vil i liten grad påvirke solforholdene til eksisterende bebyggelse i Aurkvartalet. Foreslått utvikling vil heller ikke påvirke dagens parkeringsplasser for beboere i Aurkvartalet, eller redusere grønne soner. Dagens næringstomter er i stor grad asfalterte og det er lite grønnstruktur og vegetasjon tilknyttet området. Foreslått utvikling medfører krav til beplantning og trær langs Aurstubben og Aurveien. I tillegg vil det etableres et gårdsrom over 1. etasje, som vil få et grønnere preg enn dagens asfalterte flater. Ved ferdigstillelse av hele kvartalet (inkl Aurkvartalet) med tilhørende utomhusanlegg og gatemiljø, har vi stor tro på at det her vil kunne skapes et attraktivt bomiljø hvor både unge og eldre ønsker å bo.