

SAMMENDRAG AV UTTALELSER VED OFFENTLIG ETTERSYN AV DETALJREGULERING FOR AURVEIEN 60-68 OG FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER

Formannskapet godkjente den 22.10.2025 (sak 130/25) å legge forslag til reguleringsplan for Aurveien 60-68 ut på offentlig ettersyn og høring. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 30.10.2025 til 16.12.2025. I forbindelse med høringen har kommunen mottatt 11 høringsuttalelser. Uttalelsene fremgår i sin helhet som eget vedlegg, men oppsummeres og kommenteres her.

Liste over høringsuttalelser:

1. NVE	25.11.2025
2. Statsforvalteren	11.12.2025
3. Akershus fylkeskommune	12.12.2025
4. Romerike avfallsforedling (ROAF)	10.12.2025
5. Mattilsynet	04.12.2025
6. Sameie Aurkvartalet	
7. Lena Rosmo Berg og Øystein Berg	
8. Liv Marie Solheim og Ole Johnny Solheim	07.12.2025
9. Hege og Svein Erik Westbye	08.12.2025
10. Alexander Wold	08.12.2025
11. Bente og Håkon Aasnes	12.12.2025

Sammendrag og kommentarer til uttalelser/innspill

1 NVE

NVE prioriterer kun å gi konkrete uttalelser til planer hvor det bes om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Generelt anbefales det å gå gjennom NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan, dersom det ikke er gjort, og vurdere om deres saksområder er ivaretatt i planen. Kommunen har ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. NVE kan kontaktes dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Forslagsstillers kommentar

Uttalelsen tas til etterretning, og anses ivaretatt

2 Statsforvalteren

Støy:

Statsforvalteren påpeker negative konsekvenser knyttet til støy. Deler av planområdet er i gul støysone. Det vises til planforslagets bestemmelse 2.6 (se uttalelse i helhet). Bestemmelsene må være entydige og konkrete, og det forutsettes at «eller» tas ut av bestemmelsen. Anbefaler at «skal-kravet» er at minst 50% av oppholdsrom i hvor boenhet, inkludert minst ett soverom, skal vende mot og ha vindu mot stille side. Avbøtende skjermingstiltak bør knyttes til øvrige støyutsatt fasade. Videre i bestemmelsen står det at «det tillates maks 15 stk. boenheter som kun har fasade mot støyutsatt side (...)». Statsforvalteren mener bestemmelsen er noe uklar ved at beregning av antall boenheter er knyttet til både en %-andel og konkret antall.

Det vises til støyretningslinjen som sier at for boenheter som ikke får stille side, bør ulempene veies opp av kompenserende forhold, som tilgang til sol, lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer,

fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse. Det må gå klart frem hva disse leilighetene får av kompensierende tiltak. Konsekvensene ved støy burde i større grad vært redegjort for i planbeskrivelsen, særlig knyttet til de 15 leiligheter som ikke oppnår stille side. Bestemmelsen må konkretiseres når det gjelder hvordan støyforholdene skal følges opp i byggesaksbehandling. Viser til flere nyere detaljreguleringer hvor Statsforvalteren har uttalt seg og gitt innsigelse om uklare støybestemmelser. anbefaler at kommunen vektlegger dette og opparbeider en enhetlig praksis hvordan hensynet til støy skal ivaretas. Forutsetter at innspill og erfaringer fra henviste prosjekt legges til grunn i videre arbeid med støybestemmelsen.

Barn og unge:

Områdereguleringen stiller krav om 20 m² uteoppholdsareal per boenhet og nærlekeplass på min. 300 m² per 50 boenhet, maks. 200 m unna bolig. Statsforvalteren viser til avsnitt i planbeskrivelsen og er usikker på om planforslaget oppfyller kravet til nærlekeplass. Det kan tolkes som at kravet til MUA er blandet inn i kravet til nærlekeplass. Ber kommunen sikre at planforslaget oppfyller kravet til nærlekeplass og at punkt 4 og 5 i RPR for barn og planlegging blir ivaretatt. Areal som skal brukes av barn og unge bør ses i sammenheng med øvrig planlegging av uteområder, og det bør legges vekt på helhetlige løsninger for å ivareta flere hensyn bl.a. knyttet til overvannshåndtering.

Vannmiljø og forurensning:

Planforslaget mangler informasjon om hvilket avløpsrenseanlegg som skal motta avløpsvannet fra planområdet, samt hvorvidt anlegget er i tråd med gjeldende krav og har ledig kapasitet. Det er ikke redegjort tilstrekkelig for tilstand og kapasitet på avløpsnett, særlig fra planområdet til renseanlegget. Størrelse på utslipp av avløpsvann fra planområdet (BOF5) må inngå i planforslaget. Det mangler informasjon om hvilken tettbebyggelse utslippet er del av. Kommunen bør ha oversikt over hvordan planforslaget kan påvirke utbredelsen av tettbebyggelsen og dens samlede utslippstørrelse. Mangler redegjørelse om utslippet av avløpsvann vil kunne påvirke resipienten. Avløpshåndteringen bør være miljømessig forsvarlig og ikke gi forurensning av vassdrag. Kommunen har ansvar for å ikke fatte vedtak i strid med vannforskriften. Planlegging av nye utbygginger må ikke skje i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet, eller på bekostning av tiltak for å sikre at kommunen driver i tråd med krav. Det vil være i strid med forurensningsloven dersom avløpsvannet fra ny bebyggelse tilknyttes avløpsanlegg som ikke overholder krav.

Klima og massehåndtering:

Oppfordrer kommunen til å vurdere å sette krav om klimagassregnskap, slik at man får dokumentert, synliggjort og sett på muligheter for å kutte utslipp. Det vises til Statlige planretningslinjer for klima og energi, at kommuner skal vurdere og ha dialog med utbyggere om rehabilitering og gjenbruk av bygg samlet sett er en mer bærekraftig løsning for å redusere klimagassutslipp og ressursbruk enn regulering til rivning. Forventer at dette følges opp i videre planarbeid. Kan ikke se at massehåndtering og utarbeidelse av masseregnskap har inngått i planprosessen. anbefaler at det ses nærmere på det, og at det gjennomføres plangrep som reduserer masseoverskudd.

Statsforvalteren anbefaler at planforslaget bearbeides og kvalitetssikres mht. uttalelser. Ber om å få tilsendt vedtak i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Forslagsstillers kommentar til uttalelsen:

Støy: Forslagsstiller mener at foreslåtte bestemmelser er konkrete og entydige, selv om det i bestemmelsene åpnes for at krav til minst 50% av oppholdsrom i hver boenhet også skal kunne

ivaretas ved at det tilrettelegges med avbøtende støyskjermingstiltak i fasaden. Anbefaling om at minst 50% av oppholdsrom i hver boenhet, inkludert minst ett soverom, skal vende mot og ha vindu mot stille side, vil ikke være mulig ivareta for alle boligene som har fasader med støynivå over anbefalte grenseverdier. Vi må derfor beholde «eller tilrettelegges med avbøtende støyskjermingstiltak» i bestemmelsene

Bestemmelsene i første og andre kulepunkt gjelder for leiligheter i bygg D og E mot Aurveien, hvor de fleste boligene vil ha minst en støyutsatt fasade som ligger i gul støysone. Angitte krav om minst 75% av boligene i kulepunkt 1 skal være gjennomgående/tosidig og ha en stille side og maksimalt 15 boliger uten stille side i kulepunkt 2 (ensidige boliger), er basert på konkrete vurderinger ift. utarbeidet skisseprosjekt. Kravene vil da også gjelde ved videre detaljprosjektering og utforming av leilighetsplanene.

Utarbeidete reg.bestemmelser er forelagt støykonsulent, og i deres rapport fremgår det at hensyn til støy blir ivaretatt forutsatt at det etableres lokal støyskjerming for støyutsatte leiligheter i form av innglasset balkong. Innglasset balkong med åpningsmuligheter oppgis at vil fungere som dempet fasade for leilighetene som vender mot Aurveien og sikre stille side.

Det er vedlagt et supplerende notat som redegjøre for hvilke leiligheter som er støyutsatt, hvilke som er tosidige/gjennomgående med minst en stille side, hvilke som ikke har en stille side, antall ift. ulike typer støyutsatte boliger mv. Som det fremgår av notatet må de aller fleste leiligheter på hovedplan med fasade mot Aurveien ha avbøtende tiltak i fasaden (innglassing av balkong, avskjerming av åpningsbart vindu eller tilsvarende) for å ivareta krav i bestemmelsene om at min 50% av oppholdsareal inkl min et soverom ligger mot «stille side». Med unntak av ensidige leiligheter mot Aurveien, vil de andre støyutsatte leilighetene ha minst et soverom mot stille side.

Boliger i bygg C langs Aurstubben, deler av bygg E mot nordøst, samt tilbaketrukne toppetasjer i bygg C og E vil alle ha fasader med støynivå innenfor anbefalte grenseverdier, og omfattes i utgangspunktet ikke av støybestemmelsen.

Basert på vår vedlagt supplerende notat vedr. støyforholdene og påkrevde avbøtende tiltak for støyutsatte boliger samt vurderinger istøyrapporten (SWECO), mener vi at utarbeidete reguleringsbestemmelser må legges til grunn dersom gjennomføring av planen skal være mulig. Vi kan ikke ta bort eller i bestemmelsene da de støyutsatte boligene må tilrettelegges med avbøtende tiltak i fasaden/dempet fasade for å tilfredsstille krav i bestemmelsen om minst 50% oppholdsareal mot stille side.

For boenheter som ikke får stille side (15 stk), er det i bestemmelsen supplert med at de skal sikres god tilgang til sol, lys, utsikt, ha solavskjerming samt ha innglasset balkong.

Oppfølging av støyforholdene og påkrevde tiltak for støyutsatte boliger i forhold til videre byggesaksbehandling anses ivaretatt i rekkefølgebestemmelsen §5.2 tredje kulepunkt. Her vil tiltakshaver måtte fremlegge støyfaglige vurderinger og redegjørelse for foreslåtte tiltak som sikrer at krav i bestemmelsen er ivaretatt. Som det fremgår av støyrapporten

Barn og unge: Forslagsstiller anser at planforslaget ivaretar krav til etablering av nærlekeplasser i samsvar med både gjeldende områderegulering (300 m² pr 50 boliger) og krav i KPA (300m²). Selv om krav til opparbeidelse av nærlekeplass/aktivitetsområder var regulert til minimum 200 m², vil det sikres god tilgang til felles uteoppholdsareal i avskjermet gårdsrom som kan benyttes til fri lek og aktivitet for barn og unge. Som det fremgår av utarbeidet illustrasjonsplan og vedlegg 7D, utgjør

områdene vist som lekeplass 234 m². I tillegg er det tilliggende aktivitets- og oppholdsareal på mer enn 700 m², som vil kunne benyttes til variert aktivitet og fri lek. Tilliggende interne gangforbindelser og torg i gårdsrom som også vil være attraktive arealer for lek og opphold for barn og unge er da ikke medregnet

I reviderte bestemmelser har vi allikevel valgt å øke kravet til minimum 300m² ift. opparbeidelse av nærlekeplass/aktivitetsområder, og er da i samsvar med KPA.

Ved oppdeling av utomhusarealene i flere soner vil en i større grad kunne tilrettelegge for fleksibel bruk av arealene, som i større grad vil ivareta alle beboere og brukergrupper i det nye boligkvartalet. Sammenhengende felles uteoppholdsareal (inkl gangforbindelser, møteplasser, lekeplasser mv) i gårdsrommet utgjør mer enn 1200 m², og vil være arealer som vil kunne benyttes av beboerne til lek, opphold, aktiviteter, sosiale møteplasser mv.

Det er avklart med kommunen at arealer opparbeidet til nærlekeplass/aktivitetsområder kan inngå i krav til MUA, og fremgår også av bestemmelsene. Tilsvarende forutsetninger ble lagt til grunn ved detaljregulering og oppføring av nabobebyggelse i Aurskvarialet.

Vannmiljø og forurensning: Informasjon vedr. avløpsrensning, avløpsnett, kapasitet mv er forhold som VA-avdelingen i kommunen må svare ut, da det er de som har kunnskap om angitte forhold. Forslagsstiller har forelagt uttalelsen for VA-avdelingen, og de må evt. svare ut ved videre behandling av planforslaget. Tilliggende VA-ledninger som fremtidige leilighetsbygg skal tilknyttes er nye VA-ledninger som forslagstiller har anlagt i samråd med kommunen i forbindelse med oppføringen av nabokvarialet.

Klima og massehåndtering: Det er ikke foretatt detaljert klimagassregnskap ved detaljregulering, da det er vurdert som tilstrekkelig at evt. vedlegges ved søknad om ramme- eller igangsettingstillatelse. I forbindelse med behandlingen av saken har kommunen derimot foretatt en forenklet klimagassberegning (klimagasskalkulator), som viser at utbyggingen kommer positivt da den omfatter transformasjon av grå areal. Konklusjon fra beregningen vil inngå som del av saksfremstillingen ved sluttbehandling.

Rehabilitering og gjenbruk av eksisterende bebyggelse er vurdert at ikke er forenelig med transformasjon og ønsket utvikling/utbygging av området i samsvar med gjeldende områderegulering. Eksisterende næringsbygg utgjør eldre bebyggelse hvor konstruksjoner ikke lar seg benytte ved oppføring av ønsket utbygging, innpassing av garasjeanlegg under terreng mv. Ved riving av eksisterende bygninger vil gjeldende krav til vurdering av egnethet for gjenbruk av materialer bli lagt til grunn.

Tiltakshaver har vurdert tilknytning nærvarmeanlegg på Aursmoen som energiløsning, men har konkludert med at oppvarming av de nye boligene med jordvarme og etablering av energibrønner innenfor planområdet vil være den beste løsningen.

Det er ikke utarbeidet masseregnskap som del av planarbeidet, da inngrep i terrenget vil være relativt begrenset og i all hovedsak omfatter bebygde arealer. Masseregnskap vil evt. kunne fremlegges som del av anleggs og riggplan ved søknad om igangsetting når prosjektet er detaljprosjektet og en har bedre oversikt over grunnforholdene etter utførte rivearbeider
Steinmasser under asfalterte eksisterende parkeringsområder og bebyggelse samt egnete jordmasser er forutsatt benyttet internt i området ved tilbakefylling rundt p-kjeller og ved opparbeidelse av grøntareal. Egnethet av løsmasser ved utgraving av p-kjeller vil også bli vurdert nærmere, men store deler av disse massene som antakelig omfatter fast leire vil bli kjørt til godkjent mottak for denne typer masser.

3 Akershus fylkeskommune

Samordnet areal- og transportplanlegging:

Viser til uttalelse ved oppstart, og holder på anbefaling om at kommunen utarbeider et dimensjoneringsgrunnlag for ønsket boligutvikling i kommunen i tråd med forventet befolkningsvekst, ifm. rullering av kommuneplanens arealdel. Planforslaget bør være i tråd med vedtatte kommunale og regionale føringer og bestemmelser, ved at antall boenheter og etasjer nedjusteres.

Anbefaler at foreslåtte parkeringsnormer settes som maksimumsnormer. Bør se på alternativer for bildelingsordninger.

Oppfordrer kommunen til å vurdere mulighet for å sikre at deler av bebyggelsen kan benyttes til felles aktiviteter som et supplement til boenhetene i større leilighetskomplekser.

Samferdsel:

Det vises til foreslått adkomst fra fv. 1469 nord i planområdet, som er markert med pil på plankart. Bør angi at adkomsten er en gangadkomst som ikke er åpen for ordinær biltrafikk. Kommunen har gitt tilbakemelding om at de er enige i dette. Adkomsten skal markeres som en gangadkomst både i plankart og bestemmelser.

Fortau langs Aurveien aksepteres, selv om det i områdereguleringen er vist gang- og sykkelvei.

Det godtas at detaljer for fortau og gangadkomst avklares i byggeplan, da det ser ut til at det er avsatt nok areal til vegformål i nord og langs fylkesvei.

Det vises til dialog med kommunen per e-post 28.11.2025 og 03.12.2025. Rekkefølgebestemmelser vil sikre at byggeplan for fortau langs fv. 1469, sammen med gangadkomst til gatetun o_SGT2, må være godkjent av Samferdsel v/ Akershus fylkeskommune før det kan gis igangsettingstillatelse.

Barn og unges interesser:

Positivt at planområdet ligger nær Aurskoghallen, kunstgressbane og andre idrettsanlegg. Derimot sikrer planforslaget kun 200 m² til nærlekeplass, som er mindre enn krav i kommuneplanen.

Transformasjon og fortetting i sentrale områder i Aursmoen bør ikke gå på bekostning av utforming av utearealer og størrelse på lekeplasser. Svært uheldig at det utarbeides nye reguleringsplaner som ikke er i tråd med KPA, særlig knyttet til barn og unge og deres arealer. Fylkeskommunen anbefaler at foreslåtte uteoppholdsarealer utvides og utformes i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Handel, service og senterstruktur:

Kommunen oppfordres til å innarbeide reguleringsbestemmelser som sikrer at tillat type næring/ tjenesteyting bidrar til en god utvikling av Aursmoen, som legger til rette for et samspill som bidrar til å skape attraktive, opplevelsesrike og relevante handels- og servicemiljø i kommunen. Ved transformasjon og boligfortetting i sentrumsområdet er det overordnede føringer om høy utnyttelse samtidig som en sikre gode bokvaliteter. Planforslaget og foreslått utvikling anses å ivareta overordnede føringer.

Forslagsstillers kommentar

Uttalelsen tas til etterretning, og anses i hovedsak ivaretatt i planforslaget.

Samordnet areal- og transportplanlegging: Anbefaling om utarbeidelse av dimensjoneringsgrunnlag for ønsket boligutvikling er forhold som evt. kommunen må legge inn fremtidig boligstrategi.

Pågående boligutvikling på Aursmoen anses å ligge godt innenfor hva som er lagt til grunn for fremtidig sentrumsutvikling i gjeldende områdeplan.

For parkering er det angitt maksimalnorm på 1,2 p-pl pr bolig, samtidig som det er det differensiert p-krav ift. leilighetsstørrelse som tilsier lavere p-dekning for mindre leiligheter.

Innpassing av fellesrom for aktiviteter som et supplement til boenhetene er vurdert, men medfører at felleskostnadene blir vesentlig høyere og boligprosjektet vanskeligere å realisere. Vil være enklere å innpasse i områder hvor en kan selge for en høyere kvadratmeterpris.

Samferdsel: Merknader knyttet til adkomst fra fv. 1469 nord anses ivaretatt i revidert plankart og bestemmelser. I bestemmelsene er det angitt at inn- og utkjøring fra/til Aurveien via gatetun o_SGT2 kun tillates for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy, og skal sikres med fysisk sperring og skilting. Selv om gangforbindelsen i nord inngår som del av gatetun o_SGT2, vil den i all hovedsak ha funksjon som gangforbindelse.

Byggeplaner for fortau langs fv. 1469 og gangadkomst til gatetun o_SGT2, vil bli forelagt Samferdsel v/ Akershus fylkeskommune før det gis igangsettingstillatelse.

Barn og unges interesser: Når det gjelder krav til nærelekeplass og arealer til lek og opphold for barn anses de ivaretatt. For nærmere begrunnelse vises det til forslagsstillers kommentar til samme forhold under punkt 1, uttalelse fra Statsforvalteren.

Handel, service og senterstruktur: Forslagsstiller mener det vil være vanskelig å stille spesifikke krav til type næring/ tjenesteyting i de nye næringslokalene som vil etableres på gateplan. Lokalisering, størrelse på lokalene, andre virksomheter mv vil ofte være styrende for etablering av denne type næringer. Det er ingen som er tjent med tomme lokaler, men forhåpentlig vil lokalene være attraktive for virksomheter som kan bidra til å skape et mer levende sentrumsområde og servicemiljø.

4 Romerike Avfallsforedling (ROAF)

ROAF viser til uttalelse ved planoppstart og bekrefter å ha vært involvert i planprosessen. Innkjøring ved bygg E fra fv. 1469 er noe smal og det vises til at dette skal ivaretas og dokumenteres i detaljprosjektering. ROAF ber om å få motta denne dokumentasjonen.

ROAF påpeker at selv om de har gitt aksept, så har de gitt negativ tilbakemelding på kjøremønster for renovasjonsbil ved bygg C. Det er ikke ønskelig at lastebil må rygge mot uteoppholdsareal som lekeplass og møtested.

Forslagsstillers kommentar

Uttalelsen fra ROAF tas til etterretning. Endelig utforming av avfallsløsning, kjøreatkomst og oppstillingsareal ved bygg C og E vil bli fremlagt for ROAF for godkjenning søknad om igangsetting. ROAF har i forbindelse tidligere regulerings- og byggesaksprosess for Aurkvartalet (bygg A og B) godkjent kjøremønster med rygging frem til eksisterende renovasjonsløsning ved bygg A. Rygging ble da akseptert, da avstand var begrenset til 20 m og det var umulig å innpasse renovasjonsløsning mot veg uten å måtte løfte over fortau langs Aurstubben.

Foreslått ny renovasjonsløsning ved bygg C medfører at renovasjonsbil kan tømme avfallsbeholderne samtidig som de tømmer eksisterende beholder ved bygg A.

Selv om ROAF i utgangspunktet er negative til rygging, har de ifm. planprosessen akseptert at dagens løsning for tømming av renovasjon ved bygg A også kan benyttes for foreslått renovasjonsløsning ved bygg C. En begrenser da også antall hentepunkter som er en fordel. Aksept for foreslått renovasjonsteknisk plan fremgår av tilbakemelding fra ROAF 27.08.2025 (vedlegg 13)

5 Mattilsynet

Viser til uttalelse ved varsel om planoppstart. Ser at uttalelsen er hensyntatt i saken og har ingen ytterligere kommentarer.

Forslagsstillers kommentar

Fint at de anser at tidligere uttalelser er ivaretatt i planarbeidet.

6 Sameie Aurkvartalet

Ønsker å få bekreftet deres tilgang til handicap- og gjesteparkering samt søppelkontainere, både i byggeperioden og ved avtale om fellesbruk av stikkvei for fremtiden.

Ønsker at det ivaretas behov for tilfluktsrom i prosjektet. ROS-analysen mangler vurdering om beredskap når det gjelder tilfluktsrom. Eventuell alternativ beskyttelse er heller ikke nevnt. Sameiet viser til Totalberedskapsmeldingen behandlet av Stortinget og Stortingets vedtak. Sameiet mener det er bred politisk enighet om at dispensasjon fra plikt til bygging av tilfluktsrom gitt i forskrift om tilfluktsrom, skal oppheves. Ber kommunen ta dette med i behandling av planen.

Forslagsstillers kommentar

Tiltakshaver vil sikre at det er tilgang til handicap- og gjesteparkering samt søppelkontainere i gårdsrom i byggeperioden og når fremtidig bebyggelse er ferdigstilt.

Tilfluktsrom er ikke aktuelt å innpasse i det nye prosjektet, og er uansett ikke vanlig å vurdere i en reguleringsplan eller i samsvar med gjeldende forskrifter.

Dersom det skal stilles krav om etablering av tilfluktsrom i nye boligprosjekter må Staten eller det offentlige inn å finansiere dette, da det medfører betydelige ekstrakostnader og vil medføre at boligene blir vesentlig dyrere. Ved vurdering av behov for etablering av tilfluktsrom må det være gjenstand for en statlig/kommunal samordning, og skje i regi av det offentlige. Det er nylig etablert en ny skole på Aursmoen, hvor det mest sannsynlig ikke ble innpasset areal til etablering av tilfluktsrom.

7 Lena og Øystein Berg

Ber kommunen ta ansvar for en balansert utvikling som sikrer rettferdig behandling, respekt for eiendomsrett og vern av nabolagets karakter og trivsel.

- **Omfang:** Ønsker at deres eiendom 192/138 tas ut av prosjektet. Har ikke blitt kontaktet eller gitt anledning til å uttale seg. Opplevs som en overkjøring og er uakseptabelt. Har i første innspillrunde tydelig kommunisert at det ikke er aktuelt å selge deler av eiendommen. Den ligger fortsatt inne i planforslaget, men bør tas helt ut. Det er ikke kommunens oppgave å legge til rette for at private aktører tar seg til rette på andres eiendom mot eiernes vilje.
- **Saksbehandling:** Viser til referat fra oppstartsmøtet og krav om oppmåling av eiendomsgrensen mot nord. Dette er fortsatt ikke gjort. Forventer at kommunen sikrer korrekt saksbehandling og at arbeidet med reguleringsplanen settes på vent til eiendomsgrenser er avklart.
- **Byggehøyder:** Ber kommunen ikke gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Høyere byggehøyder vil forringe nabolaget betydelig, både estetisk og mht. lysforhold. Krever at opprinnelig plan med maks 4 etasjer mot nord, inkludert tekniske installasjoner, følges. Hvis utbygger ikke finner «økonomi i prosjektet» innenfor disse rammer må prosjektet nedskaleres.
- **Støyskjerming:** Viser til at Aursmoen de siste år har vært støyutsatt fra flere store prosjekt, hvor ingen har hatt tilstrekkelige støyavbøtende tiltak. Krever støyskjerming av høy kvalitet mot deres eiendom. Hadde negative opplevelser ved bygging av Aurkvartalet del 1. Ber kommunen sikre at

det ikke gjentas og pålegge utbygger å følge kravene i T-1442 og forby arbeid på lørdager. Flesteparten av naboene er pensjonister. Argument om støy kun på dagtid holder ikke. Hvis utbygger ikke har økonomi eller vilje til å bruke ressurser på å ivareta naboers helse og livskvalitet med støyaubøtende tiltak, må prosjektet legges dødt. Minner om at støy er forurensning.

- Kommunen har ansvar for å sikre at utvikling skjer på en måte som styrker lokalsamfunnet. Planforslaget setter økonomiske interesser foran menneskers livskvalitet, trivsel og rettigheter. Hvis kommunen gir etter for press om dispensasjoner og ignorerer naboers innspill, vil det skape konflikter og redusere tillit til planprosessen.

Forslagsstillers kommentar

I planforslag utlagt til offentlig ettersyn var det lagt til grunn formålsgrenser i gjeldende område-regulering inn mot nabo i nord (192/138). Med unntak av en mindre del av deres eiendom i nordøst, (del av regulert sideareal/annen veggrunn i gjeldende områderegulering), var ikke naboeiendommen fysisk berørt av planavgrensningen.

I samsvar med krav fra kommunen er det nå foretatt teknisk oppmåling av usikre grenser mot eiendom 192/138 i nord. Under ny befarings i januar 2026 ble det enighet om hvor de «usikre» grensene skal settes og fremgår av utarbeidet protokoll. De nye omforente grensene er lagt til grunn for revidert planforslag, hvor formålsgrenser for annen veggrunn samt planavgrensning følger nå de nye grensene som er mottatt fra kommunen (digitalt) og kvalitetssikret med ansvarlig for oppmålingen. Revidert plankart for nivå 2 vil dermed ivareta naboenes merknader, når det fremlegges for endelig vedtak.

Merknader om maks byggehøyder på 4 etasjer for bebyggelse mot nord hensyntas ikke. Som det fremgår av vedlagt skisseprosjekt og planforslag vil bygg E avtrappes til 4 etasjer mot nord, mens det kun er selve heis-/trapperom som må føres opp i 6 etasjer. Boligetasjer i 5. og 6. etasje i bygg E ligger tilbaketrukket, samtidig som bygget avtrappes fra 5 til 4 etasjer mot nordøst. Foreslåtte byggegrenser mot nord ligger innenfor byggegrenser i gjeldende områderegulering, og foreslått utvikling innenfor planområdet anses å være i samsvar med gjeldende områderegulering og helhetlig utvikling av felt S6.

Ved oppføring av ny bebyggelse i sentrumsområder med tilliggende bebyggelse er det vanskelig å unngå støy, men ved gjennomføring av bygge- og anleggsarbeider er det forutsatt at gjeldende forskrifter følges ift. arbeidstid, utførelse av støyende arbeider, varslingsrutiner mv. Rundt anleggsområdet vil det bli satt opp sikkerhetsgjerd og evt. støv- og støydempende tiltak vil bli vurdert.

For å sikre at tiltakshaver og utførende må ta særskilte hensyn og gjennomføre nødvendige avbøtende tiltak i anleggsfasen, er det medtatt egne bestemmelser om dette (§2.9). Tiltak for å begrense støy, støv og andre ulemper vil være forhold som vil bli fulgt opp i bygge- og anleggsfasen, og dokumentasjon for evt. tiltak kan kreves fremlagt ved behandling av igangsettingstillatelse.

Liv og Ole Johnny Solheim

Viser til områdereguleringsplanen om maks 4 etasjer, der enkeltbygg/deler av bygg kan oppføres i 5 etasjer. Ønsker ikke at det skal gis dispensasjon for disse føringene. Dersom det skal bygges i 5 etasjer bør øvre etasje bli inntrukket. Uttaler kjøpte leilighet i 2023 i Aurkvartalet del 1, og er fortvilet av at det da ikke ble gitt signaler om del 2. De ble forespeilet de beste solforhold og panoramautsikt. Mener de opprinnelige føringene fra 2014 bør følges. Viser også til at bebyggelsen vil være fremtredende sammenlignet med det meste av dagens bygningsmasse på Aursmoen, som det står i planbeskrivelsen.

Som beboer i 4. etasje i B-blokka har de ingen glede av takterrasse med sol hele dagen. Har kun sol ca. kl. 14-18, og enda mindre dersom 6 etasjer stenger for den. Det at man får gode solforhold det meste av dagen stemmer ikke. Er fortvilet av at de vil miste kveldssol som det stod i salgsoppgaven at var en fordel ved leiligheten.

Uttaler har merknad knyttet til tilfluktsrom, i likhet med Sameie Aurkvartalet (se punkt 6).

Forslagsstillers kommentar

Foreslåtte byggehøyder og utforming av bygg C-E er en videreføring av tidligere vedtatt utviklingen for Aurkvartalet, og vil sikre en helhetlig utvikling av kvartalet. Foreslått utvikling anses å være i samsvar med gjeldende områderegulering, og intensjonene om innpassing av tett kvartals-/sentrumsstruktur med høy utnyttelse.

Som det fremgår av vedlagt skisseprosjekt og planforslag vil byggene langs Aurveien (D og E) avtrappes fra 6 til 4 etasjer mot tilliggende bebyggelse, mens bygg C har tilbaketrunket 6 etasje.

Gjeldende områderegulering for Aursmoen ble vedtatt i våren 2014, og ved kjøp av bolig i et utviklings-/transformasjonsområde for sentrumsformål må det forventes at tilliggende områder videreutvikles og utbygges. Utbygging av Aurkvartalet utgjør kun del av felt S6 hvor det er forutsatt innpasset kvartals-sentrumsbebyggelse.

Det er vanlig at reguleringskart er vedlagt i salgsprospekt, så kjøper burde derfor være kjent med at utbygging kan skje på nabolomtene selv om det ikke forelå konkrete planer ved kjøpstidspunktet. At videre utbygging av et utviklingsområde medfører redusert utsikt og solforhold er vanskelig å unngå, når eksisterende tilliggende næringsbebyggelse i nordvest er vesentlig lavere og ny bebyggelse vil oppføres på disse tomtene. Som det fremgår av utarbeidet sol- og skyggediagram for mars, mai og juni kl 09-18 vil solforholdene for eksisterende bebyggelse i Aurkvartalet i begrenset grad bli endret. Med ny bebyggelse langs Aurveien og oppføring av kvartalsbebyggelse i samsvar med overordnet plan, er det vanskelig å unngå at utsikt vil reduseres for bakenforliggende områder og bebyggelse/boliger. Med tettere bebyggelsesstruktur vil en også måtte påregne innsyn ift. de nærmeste boligene.

Når det gjelder forhold knyttet til tilfluktsrom vises det til kommentar til «Sameie Aurkvartalet» pkt 6.

8 Hege og Svein Erik Westbye

Viser til områdereguleringsplanen om maks 4 etasjer, der enkeltbygg/deler av bygg kan oppføres i 5 etasjer. Ønsker ikke at det skal gis dispensasjon for disse føringene. Som beboere i A-blokka i Aurkvartalet, vil de bli veldig berørt om det bygges i 6 etasjer. De vil miste all utsikt, som de ble lovet av utbygger i prospektet. De vil kun få et lite gløtt av utsikt mellom bygg B og D. Før de tegnet kontrakt var de flere ganger på området for å sjekke lys- og solforhold, da det er avgjørende for deres livskvalitet. Ved bygging i 6 etasjer vil de miste ca. 2 timer kveldssol i sommerhalvåret. De vil få innsyn fra alle kanter, særlig inn på soverommet hvor neste bygg blir 15 m fra vindu. Viser til bestemmelse 4.5 at det åpnes for tekniske installasjoner og trapperom over regulerte høyder. Med inntil 5 etasjer som i områdeplanen, vil likevel deler av byggene være i 6 etg.

Ønsker at foreslått plassering for renovasjon ved bygg C flyttes så langt unna som mulig, pga. store problemer med avfallslukt fra dagens løsning. Utbygger bør hensynta støyskjerming.

Mener det ikke bør bygges høyere enn 4 etasjer og bør bli mer luft mellom blokk A og C. Er fortvilet over tidligere dialog med utbygger. De fikk høre at det ikke kom noe nybygg i forkant og ved siden av blokk A, men noe der blokk E er tegnet inn, og ny bebyggelse skulle ha naturlig overgang mot småhusbebyggelse. Skissert løsning medfører en tett, liten bakgård uten sollys og utsikt som mange

av terrassene vender ut mot. Mener skissert løsning ikke bidrar til å bevare estetikk og livskvalitet for beboere i Aurkvartalet. Ber om at deres innspill tas med i videre behandling av planen. Det dreier seg om vesentlige forhold som vil påvirke beboernes livskvalitet i betydelig grad. Uttaler har vedlagt bilder av dagens utsikt fra deres leilighet.

Uttaler har merknad knyttet til tilfluktsrom, i likhet med Sameie Aurkvartalet (se punkt 6).

Forslagsstillers kommentar

Når det gjelder merknader knyttet til byggehøyder, solforhold, utsikt, innsyn, tilfluktsrom mv vises det til forslagsstillers kommentar til merknader fra beboer i pkt 8 samt sameiet i pkt 6.

Foreslått plassering av avfallsbeholder er godkjent av kommunen og ROAF, og vil begrense antall hentepunkter og bidra til mer effektiv henting av avfall.

Bruk av helt nedsenkede renovasjonsbeholder, som også er forutsatt ved videre utbygging, skal medføre begrenset lukt, og dersom det er luktproblemer skyldes det antakelig feil ved beholderne. Med nye rutiner hos ROAF og ukentlige tømminger av avfallscontainere vil problem med evt. lukt minimeres.

9 Alexander Wold

Mener at dersom det skal dannes et helhetlig kvartal med Aurveien 1, bør denne delen tas med i reguleringsplanen. Det legges opp til felles bruk av veien mellom Aurkvartalet 1 og Aurveien 60-68. Veien tilhører Aurkvartalet 1 og kvartalet bør derfor tas med i reguleringsplanen. Det er viktig at veien er fri gjennom byggeperioden.

Viser til at det legges opptil 5 søppelbrønner. I Aurkvartalet 1 er det 4 søppelbrønner. Viktig at det settes av tilstrekkelig plass til å etablere flere enn 5 dersom det blir behov i fremtiden.

Uttaler har merknad knyttet til tilfluktsrom, i likhet med Sameie Aurkvartalet (se punkt 6).

Forslagsstillers kommentar

Selv om intern forbindelse gjennom Aurkvartalet og eksisterende bebyggelse vil være naturlig at også benyttes for renovasjonsløsning ved videre utbygging av kvartalet, er det ikke nødvendig å innlemme eksisterende kvartal i planforslaget. Aurkvartalet er allerede detaljregulert, og planforslaget for Aurveien 60-68 vil sikre en videreføring og helhetlig utvikling av kvartalet.

Når det gjelder antall renovasjonsbrønner som bør etablere ved videre utbygging og evt. sikre plass til nye fraksjoner, vil det være forhold som må avklares nærmere med ROAF ved detaljprosjektering. Ved krav til sortering av flere fraksjoner vil det også være mulig å dele dagens brønner i to tømmestasjoner.

Når det gjelder forhold knyttet til tilfluktsrom vises det til kommentar til «Sameie Aurkvartalet» pkt 6.

10 Bente og Håkon Aasnes

Bor i Aurkvartalet 1 og påpeker at de blir sterkt berørt av videre utbygging, særlig knyttet til støy- og støvplager under rive- og byggeperioden og belastning av store kjøretøy. Har følgende innspill og spørsmål:

- Hvor er det tenkt parkeringsplasser og friområder, da det ikke finnes nå?
- Hvordan er støy- og støvskjerming planlagt? Det nærmeste bygget ligger ca. 10 m fra deres balkong, og skal rives.
- Påpeker at ingen forretninger har klart seg noe særlig i sentrum foreløpig.

- Grøntområde med sittegrupper og lekeplass mellom A- og B-blokken brukes som sosial møteplass. Hva skjer med dette området videre? Det vil komme i skygge av ny bebyggelse.
- Påpeker at de vil miste kveldssol som de ble forespeilet i prospektet. Nå vil de ikke få noe sol, derimot høye vegger. Det ble aldri opplyst at det var planer om en så stor utbyggelse. Føler seg lurt av denne grunn, og uttaler at de aldri hadde kjøpt leilighet her dersom de hadde vist dette. Mener verdien av leiligheten forringes betydelig. Stiller spørsmål til om noen vil komme til å kjøpe en leilighet med utsikt til et 6 etasjes bygg tett inntil balkongen.

Forslagsstillers kommentar

Parkeringsplasser for beboere og næringsvirksomheter i det nye kvartalet vil være i tilhørende garasjeanlegg med egen innkjøring. Etablering av friområder og parker inngår ikke en del av overordnet formål eller krav innenfor planområdet, men det vil bli etablert varierte utomhusanlegg og gatemiljø for opphold i tilknytning til det nye boligkvartalet.

Støy ifm. riving og anleggs-/byggefase er vanskelig å unngå, men arbeidene vil måtte følge gjeldende forskrifter som regulerer når på dagen denne type arbeider kan gjennomføres.

Med flere boliger og beboere i sentrum vil kundegrunnlaget bli større, og trolig bidra til utvidet handels- og servicetilbud på sikt.

Når det gjelder merknader knyttet solforhold og byggehøyder vises det til kommentar til merknader fra beboer i pkt 8 samt sameiet i pkt 6. Sammenstilling av utarbeidete sol- og skyggediagram for planforslaget og «Aurkvartalet» for mai-aug viser at utbygging iht. planforslaget vil medføre begrensede endringer. Redusert ettermiddags- og kveldsol når solen står lavt deler av året må en derimot påregne.