

HØRINGSUTTALELSER VED OFFENTLIG ETTERSYN, DETALJREGULERING FOR AURVEIEN 60-68

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 (15)..

Liste over høringsuttalelser/merknader ved offentlig ettersyn

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



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

11.12.2025

Vår ref:

2025/18988

Deres dato:

30.10.2025

Deres ref:

2025/596

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Silje Nesland Lunde, 69247555

Aurskog-Høland - Uttalelse til forslag til detaljregulering for Aurveien 60 - 68

Vi viser til brev datert 30. oktober 2025 med høring av detaljregulering for Aurveien 60-68.

Bakgrunn

Det fremgår at formålet med planarbeidet er å transformere bebygde tomter i Aurveien 60-68 i Aursmoen sentrum. Det planlegges oppføring av tre leilighetsbygg i inntil 6 etasjer og 106 leiligheter. Det skal legges til rette for en variert boligsammensetning, med både 2- til 4-roms leiligheter. Førsteetasje foreslås som en sammenhengende etasje under leilighetsbyggene, bestående av næringslokaler samt noe parkerings- og bodareal. Garasjeanlegg planlegges under terreng. I gårdsrommet mellom leilighetsbyggene skal det etableres et felles uteoppholdsareal på lokk over førsteetasje og parkeringskjeller.

Området er i områderegulering for Aursmoen sentrum regulert til del av felt S6 for sentrumsformål, samt ulike samferdselsformål. I kommuneplanens arealdel 2018-2028 er området satt av til sentrumsformål.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 26. mai 2025.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Vurdering

Vi har i [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025](#) og på vår nettside med oversikt over [føringer for kommunal planlegging](#) redegjort for viktige føringer innen vårt ansvarsområde. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen. Vi har følgende merknader til planforslaget:

Støy

Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel, og påvirker derfor folks helsetilstand. Langvarig eksponering for støy øker risikoen for søvnforstyrrelser og hjerte- og karsykdom. Tilstrekkelig og uforstyrret søvn er avgjørende for god fysisk og psykisk helse, og for lite søvn er forbundet med utvikling av en rekke sykdommer og helseplager.

Deler av planområdet er i gul støysoner. Det går frem av planbestemmelse 2.6 at «minst 75 % av boenhetene som har fasader med støynivå over anbefalt grenseverdi skal være gjennomgående eller tosidig, og ha en stille side.» Videre står det at:

«Minst 50% av oppholdsrommene i hver boenhet, inkludert minst ett soverom, skal vende mot og ha vindu mot stille side eller tilrettelegges med avbøtende støyskjermingstiltak i fasaden, slik at støynivå utenfor åpningsbart vindu eller balkongdør ikke overskrider anbefalt grenseverdier.»

Vi mener det er uheldig at bestemmelsens ordlyd inneholder «eller», da dette svekker «skal-kravet» som bestemmelsen innleder med. Vi viser til vårt innspill til oppstartsvarselet, der vi påpekte at «*reguleringsbestemmelsene skal være entydige og konkrete.*» Vi forutsetter at bestemmelsen endres, ved at «eller» tas ut. Vi anbefaler at hovedregelen og «skal -kravet» er at minst 50 % av oppholdsrommene i hver boenhet, inkludert minst ett soverom, skal vende mot og ha vindu mot stille side. Avbøtende skjermingstiltak knyttes isteden til den øvrige støyutsatte fasaden.

Videre i bestemmelsen går det frem at:

«Det tillates maksimalt 15 stk. boenheter som kun har fasade/vindu mot støyutsatt side, og ingen av disse leilighetene kan utformes som ett-roms. For disse boenhetene skal det tilrettelegges for særskilte støyskjermingstiltak i fasaden og foran vinduer slik at soverom og 50% av oppholdsrom får dempet fasade.»

Vi mener bestemmelsen er noe uklar og at det kan skapes forvirring ved at beregning av antall boenheter både er knyttet til %-andel og konkret antall. For de boenhetene som ikke oppnår stille side viser vi til støyretningslinjen som sier at «Ulempen ved at en boenhet kun får tilgang til dempet fasade, bør klart veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. Slike kompenserende forhold kan være tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse.» Vi mener det bør gå klart frem hva disse leilighetene får av kompenserende tiltak. Vi mener det i større grad burde vært redegjort for konsekvensene ved støy i planbeskrivelsen. Kapittelet viser i stor grad kun til støyrapporten og bestemmelsene. Vi savner en beskrivelse av de faktiske konsekvensene ved å tilrettelegge for 15 leiligheter som ikke oppnår stille side.

Etter vår vurdering må planbestemmelsen konkretiseres når det gjelder hvordan støyforholdene faktisk skal følges opp i videre byggesaksbehandling. Vi har i flere detaljreguleringer den siste tiden uttalt oss om uklare støybestemmelser, og vi har fremmet innsigelse til dette. Vi anbefaler



kommunen å legge vekt på dette i senere planer, og opparbeide en enhetlig praksis på hvordan hensynet til støy skal ivaretas. Vi viser til våre tilbakemeldinger om støybestemmelser i detaljregulering for Torvveien 2 (innsigelse), Aursmoen boliger, Skansen og Butjernkollen 2. Vi ber kommunen om å sørge for at det formuleres klare og konkrete bestemmelser, slik at forhold knyttet til støy er tilstrekkelig sikret. Vi forutsetter at våre innspill over, samt erfaringene fra dialog knyttet til innsigelse til støy for Torvveien 2 legges til grunn i det videre arbeidet med støybestemmelsen.

Barn og unge

Områdereguleringen for Aursmoen stiller krav om minimum 20 m² uteoppholdsareal per boenhet og nærlekeplass på minimum 300 m² per 50 boenheter. Lekeplassen skal ha en gangavstand på maksimum 200 meter. I planbeskrivelsen går det frem at «Selv om krav til opparbeidelse av nærlekeplass/aktivitetsområder for de minste er regulert til minimum 200 m², vil andre arealer i gårdsrommet kunne benyttes til lek av barn og unge. Som det fremgår av utomhusplanen og illustrasjon av arealer ved beregning av MUA, vil tilgjengelige leke- og oppholdsarealer samlet utgjøre mer enn 300 m², som er arealkravet i områdereguleringen» (vår understrekning).

Vi er svært usikre på om planforslaget oppfyller kravet til nærlekeplass. Slik det er formulert i planbeskrivelsen kan det tolkes som at kravet til minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet blandes inn i kravet til nærlekeplass/aktivitetsområde som i både kommuneplanens arealdel og områdereguleringen er på *minimum* 300 m². Vi ber kommunen kvalitetssikre at planforslaget oppfyller kravet til nærlekeplass og at punktene 4 og 5 i *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging* blir ivaretatt. Vi minner om viktigheten at areal som skal brukes av barn og unge ses i sammenheng med den øvrige planleggingen av uteområdene. Ved å legge vekt på helhetlige løsninger i uteområdene kan man ivareta hensyn til klimatilpasning og overvannshåndtering, folkehelse og barn og unges interesser.

Vannmiljø og forurensning

Det opplyses om at avløpsvann fra planområdet tilknyttes eksisterende avløpsnett. Vi kan ikke se at det kommer frem av planforslaget hvilket avløpsrenseanlegg som skal motta avløpsvannet fra planområdet, samt hvorvidt dette anlegget driver i tråd med gjeldende krav og har ledig kapasitet til å motta avløpsvannet. I tillegg er det ikke redegjort tilstrekkelig for tilstand og kapasitet på avløpsnettet. Det opplyses om at avløpsnettet i området ble oppgradert i forbindelse med utbygging av Aukvartalet del 1 og at det vurderes å ha tilstrekkelig kapasitet til å kunne håndtere mengden spillvann fra bebyggelsen, men planforslaget sier ingenting om tilstanden og kapasiteten på den delen av avløpsnettet som går fra planområdet til selve renseanlegget. Vi understreker at det er viktig at dette redegjøres for i planforslaget.

Størrelsen på utslippet av avløpsvann fra planområdet i pe (BOF₅) må også inngå i planforslaget. Videre mangler informasjon om hvilken tettbebyggelse utslippet er del av. Tettbebyggelse er definert i forurensningsforskriften § 11-3 bokstav k. Det er viktig at kommunen har oversikt over hvordan planforslaget kan påvirke den geografiske utbredelsen av tettbebyggelsen, og dens samlede utslippsstørrelse.

Vi kan heller ikke se at det er redegjort for hvordan utslippet av avløpsvann fra planområdet vil kunne påvirke resipienten. Vi minner om at det er viktig at avløpshåndteringen er miljømessig forsvarlig og ikke skaper fare for forurensning eller forringelse av vassdrag. Kommunen har et selvstendig ansvar innenfor sine myndighetsområder for ikke å fatte vedtak i strid med vannforskriften. Dette inkluderer vedtak etter plan- og bygningsloven som kan gjøre det vanskeligere å oppnå miljømålene i vannforskriften. Det kan ikke tillates økte utslipp fra avløpsanlegg til



resipienter som er i svært dårlig tilstand. For resipienter med dårlig eller moderat tilstand vil det bare kunne tillates en økning i utslipp dersom dette ikke fører til en målbar økning for den aktuelle parameteren. Kommunen må derfor vurdere om planforslaget kan medføre at vannforekomstens miljømål ikke nås eller at tilstanden forringes.

Planlegging av nye utbygginger må ikke skje i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet, eller på bekostning av tiltak satt i verk for å sikre at kommunen driver i tråd med krav for avløp gitt i eller i medhold av lov. Forurensningsregelverket og plan- og bygningsloven § 27-2 setter skrankene for dette. Vi presiserer at det vil være i strid med forurensningsloven § 7 dersom avløpsvannet fra den nye bebyggelsen tilknyttes et avløpsanlegg som ikke overholder krav i tillatelse eller forurensningsregelverket. Dette vil forurensningsmyndigheten kunne følge opp med virkemidlene i forurensningsloven. Vi viser i den sammenheng til brev fra Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet av 30. juni 2025 der det presiseres at: «Dette inkluderer å bruke tvangsmulkt, overtredelsesgebyr og ev. anmeldelse. Det kan også være aktuelt at forurensningsmyndigheten fatter vedtak om pålegg, for eksempel pålegg om tilknytningsstopp til renseanlegget, der det anses nødvendig.»

Klima og massehåndtering

Vi oppfordrer kommunen til å vurdere å sette krav om klimagassregnskap. Klimagassregnskap legger grunnlaget for å senere kunne innføre treffsikre og effektive krav til utslippsnivå. På denne måten får kommunen dokumentert, synliggjort og sett på muligheter for å kutte utslippene. Endret arealbruk og byggenæringen bidrar til store klimagassutslipp i Norge i dag. Kommunen kan kreve at det gjøres vurderinger av klimagassutslipp i en reguleringsplan. Dette kan forankres både i plan- og bygningsloven og de generelle utredningskrav i forvaltningsloven.

Statlige planretningslinjer for klima og energi slår fast at for å nå nasjonale klimamål, må arealplanleggingen legge til rette for utslippsfrie, arealeffektive, energieffektive og ressurseffektive løsninger. Det planlegges å rive et/flere større bygg i planforslaget. Det følger av planretningslinjens punkt 4.3 bokstav k at «kommunene skal vurdere og ha dialog med utbyggere om rehabilitering og gjenbruk av bygninger samlet sett er en mer bærekraftig løsning for å redusere klimagassutslipp og ressursbruk enn regulering til riving.» Vi forventer at dette følges opp i det videre planarbeidet.

Det skal etableres parkeringskjellere. Vi kan ikke se at massehåndtering og utarbeidelse av masseregnskap har inngått i planprosessen. Vi anbefaler at det ses nærmere på dette, og at det gjennomføres plangrep som reduserer masseoverskudd. Vi viser i den sammenheng til tidligere Viken fylkeskommune sin [veileder](#) for masseforvaltning.

Konklusjon

Vi viser til våre merknader over. Vi anbefaler at planforslaget bearbeides og kvalitetssikres, for å sikre tilstrekkelig hensyn til særlig støy og barn og unge. Videre etterlyser vi informasjon om avløp, massehåndtering og klimaregnskap. Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver
Klima- og miljøvern avdelingen

Silje Nesland Lunde
seniorrådgiver



Dokumentet er elektronisk godkjent

Medsaksbehandler: Torbjørn Raugstad (avløp)

Kopi til:

Akershus fylkeskommune

Postboks 1200 Sentrum

0107

OSLO



Aurskog-Høland kommune
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Vår ref.: 2025/21624-7

Deres ref.:25/00596

Dato: 12.12.2025

Aurskog-Høland kommune - Detaljreguleringsplan - Aurveien 60-68 - gbnr 192/144 m.fl. - uttalelse til offentlig ettersyn

Vi viser til kommunens oversendelse datert 30. oktober 2025 av detaljreguleringsplan til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Bakgrunn

Planforslaget legger til rette for utvikling av tre leilighetsbygg på opptil 6 etasjer med opp mot 106 boliger og næringslokaler i første etasje. Mellom byggene planlegges et grønt gårdsrom for opphold og lek. Planområdet er på cirka 6,5 dekar.

Området er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, og omfattes av hensynssone for kvikkleireskred, og området er regulert til sentrumsformål i områderegeringsplan for Aursmoen fra 2014.

Fylkeskommunens rolle

Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi uttaler oss til planendringen som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, forvalter av innlandsfisk, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvern hensyn og utøvende myndighet etter vannforskriften. Vi viser til uttalelse til varsel, datert 27. mai 2025, og har følgende merknader:

Vurdering

SAMORDNET AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING

Området ligger i Aursmoen sentrum, og foreslått transformasjon er i henhold til kommunens ønsket utvikling av området. Fylkeskommunen ber om at følgende tas i betraktning i arbeidet med den videre utviklingen og transformasjonen av Aursmoen.

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

Som det fremgår av planbeskrivelsen, bygger pågående arbeid med kommuneplanen på en forventet befolkningsvekst på 19,8% fram mot 2050. I tråd med denne forventede veksten legger områderegulering for Aursmoen sentrum fra 2014 føringer for transformasjon og økt boligfortetting i sentrumsområdet, med mål om å skape et attraktivt og levende sentrum. Det pågår som kjent flere reguleringsprosesser i Aursmoen, som samlet vil bidra til en betydelig økning i antall boliger både i kommunen generelt og i Aursmoen spesielt. Fylkeskommunen ber kommunen bygge opp under en stedsutvikling som følger både kommunale og regionale føringer og tilrettelegger for en boligutvikling som hensyntar kommunens faktiske behov.

Vi gjentar vår anbefaling fra varsel om oppstart, og gir et sterkt faglig råd om at kommunen utarbeider et dimensjoneringsgrunnlag for ønsket boligutvikling i kommunen i tråd med forventet befolkningsvekst i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel, i henhold til R2 *Vekst i kommunen i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP)*.

Dette vil gi en bedre oversikt over ønsket og planlagt vekstfordeling i kommunen og regionen i tråd med kommunale og regionale føringer samt forventet befolkningsvekst. Videre bør planforslaget, som ble påpekt i uttalelse til varsel, være i tråd med vedtatte kommunale og regionale føringer og bestemmelser, ved at antall boenheter og etasjer nedjusteres.

Det anbefales at foreslåtte parkeringsnormer fastsettes som maksimumsnormer, for å unngå overskridelser. Det bør også ses på alternativer for installering/bruk av fordelingsordninger for beboerne av leilighetene.

Tettstedsutvikling

Vi minner om at møteplasser både ute og inne er viktig for å ivareta og sikre tilhørighet på tvers av generasjoner. Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å vurdere mulighet for å sikre at deler av bebyggelsen kan benyttes til ulike felles aktiviteter som et supplement til boenhetene i større leilighetskomplekser.

SAMFERDSEL

Adkomst, gangadkomst og ny fortaustrekning

Planområdet får adkomst fra fv. 1469 via kommunal vei i det regulerte krysset mellom fv. 1469 og den kommunale Senterveien.

Planforslaget viser også en adkomst fra fv. 1469 i nordenden av planområdet, som går fra gatetun (o_SGT2), over foreslått nytt fortau og til fv. 1469. I planens arealdel er denne adkomsten angitt med en pil som ifølge tegnforklaringen symboliserer avkjørsel med inn- og utkjøring mens planbestemmelses pkt. 4.2 *Gatetun* krever at: «*Inn- og utkjøring fra/til Aurveien via gatetun o_SGT2 tillates kun for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy, og skal sikres med fysisk sperring eller skilting.*»

Det er viktig at også planens arealdel angir at denne adkomsten er en gangadkomst som ikke er åpen for ordinær biltrafikk. Aurskog-Høland kommune er enige i dette og sier at denne adkomsten skal markeres som en gangadkomst både i plankart og bestemmelser.

Det er gang- og sykkelvei på motsatt side av fv. 1469 i forhold til planområdet og busstopp og gangvei på deler av strekningen nærmest planområdet. Det mangler gangvei nord for dagens busstopp. Gjeldende reguleringsplan for Aursmoen sentrum (2014) viser gang- og sykkelvei på denne strekningen mens planforslaget for Aurveien 60-68 foreslår fortau der. Siden fv. 1469-strekningen har fartsgrensen 40 km/t kan fortau aksepteres.

Det er ikke utarbeidet teknisk detaljplan for nytt fortau eller for den nordlige adkomsten, men gjeldende regulering for Aursmoen sentrum og foreslått regulering for Aurveien 60-68 ser ut til å reservere nok areal til veiformål. Med bakgrunn i dette kan vi godta at detaljer for fortau og gang-adkomst avklares gjennom utarbeiding av byggeplan.

Teknisk infrastruktur

Planforslaget krever at teknisk plan for vann og avløp, strømforsyning, brannvann, overvannshåndtering, renovasjon, gatebelysning og øvrig teknisk infrastruktur skal være godkjent før igangsetting.

Tiltak langs fylkesveien – rekkefølgebestemmelser

Planens rekkefølgebestemmelser krever at:

Fortau langs fv. 1469 skal bygges med 3 meters asfaltert bredde og kantstein og kobles til eksisterende gang- og sykkelvei. Krysningspunkt skal fastsettes i samråd med kommunen og fylkeskommunen og offentlige gateløp, gangforbindelser, fortau og grøntstruktur skal være ferdig opparbeidet før boliger tas i bruk eller senest påfølgende sesong hvis innflytting skjer om vinteren.

Planens rekkefølgebestemmelser vil sikre at byggeplan for ny fortausstrekning langs fv. 1469, sammen med gangadkomst til bakenforliggende gatetun o_SGT2, må være godkjent av Samferdsel v/Akershus fylkeskommune før det kan gis igangsettingstillatelse innen planområdet jf. e-poster datert 28.11.2025 og 03.12.2025 fra Aurskog-Høland kommune.

Barn og unges interesser

Planområdet ligger nær Aurskoghallen, kunstgressbane og andre idrettsanlegg, som er positivt. Det kommer derimot frem av oversendte dokumenter og planbestemmelsene at det skal anlegges nærlekeplass/aktivitetsområde for de minste på minimum 200 m² (jf. § 3.1.4). Foreslått lekeareal på 200 m² er dermed 100 m² mindre enn kommuneplanens bestemmelser om krav til størrelse på nærlekeplass (§7.2.5 Lekeplasser og felles uteoppholdsareal).

Fylkeskommunen mener at tettstedene bør utformes slik at de appellerer til en sammensatt befolkning, med gode forhold for fotgjengere og syklist, begrenset støy og forurensning, universell utforming, tilgjengelighet til grønnstruktur, rekreasjons- og lekeområder, og bredde

i tilbud, tjenester og lokale møteplasser. Ved høyere utnyttelse, som her i Aursmoen, er det særlig viktig å stille krav til kvalitet, og at omgivelsenes tålegrense vurderes. Transformasjon og fortetting i sentrale områder i Aursmoen bør ikke gå på bekostning av utforming av utearealer og størrelse på lekeplasser.

Etter vår vurdering er det derfor svært uheldig at det utarbeides nye reguleringsplaner som ikke er i tråd med kommuneplanens bestemmelser, særlig knyttet til barn og unge og utforming av deres arealer. 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. **Fylkeskommunen anbefaler at foreslåtte uteoppholdsarealer utvides og utformes i tråd med kommuneplanens bestemmelser.**

Kommunen bør sikre at dette prosjektet bygger opp under ønsket fremtidig utvikling i sentrum og spiller på de delene av eksisterende stedsidentitet i Aursmoen man ønsker å ivareta. For å trygge at prosjektet bygges med de ønskede kvalitetene, er det vesentlig at dette sikres i plankart og reguleringsbestemmelser.

Handel, service og senterstruktur

I henhold til bestemmelse §3.1.1. skal det innpasses lokaler for næring/kontor/forretning/servicevirksomhet/bevertning m.v. i 1. etasje/gateplan. Det nevnes videre i §3.1.3 at restaurant, kafe og andre virksomheter med mulighet for uteservering kan tillates. 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. Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å innarbeide reguleringsbestemmelser som sikrer at tillat type næring/tjenesteyting bidrar til en god utvikling av Aursmoen, og som legger til rette for et samspill som bidrar til å skape attraktive, opplevelsesrike og relevante handels- og servicemiljø i kommunen.

Avdeling for kulturminner (automatisk fredete kulturminner og nyere tids kulturminner) har ingen merknader knyttet til offentlig ettersyn av reguleringsplanen.

Vennlig hilsen

Charles Hansen

Avdelingsleder plan

Charlott Sandor Johansen

Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

STATENS VEGVESEN

RUTER AS

NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)

Rådgivere:

Planfaglige vurderinger:

Nyere tids kulturminner:

Arkeologi:

Samferdsel:

Charlott Sandor Johansen

Herdís Sletmo

Malin Trømborg

Gyda Viken

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Vår dato: 25.11.2025

Vår ref.: 202510283-5 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 25/00596

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

NVEs generelle uttalelse - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Aurveien 60-68 - Gnr.192, bnr. 144 m.fl. - Aurskog-Høland kommune

Vi viser til oversendelse av høringsdokumenter datert 05.11.2025.

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).

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi hjelp til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle tilbakemelding

Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere 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](#).



Dere kan også bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. På NVEs internettsider finner dere 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](#).

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

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:

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Aurskog-Høland kommune
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Deres ref.: 25/00596
Vår ref.: 25/00233-11
Dato 10.12.2025

INNSPILL TIL: KUNNGJØRING OFFENTLIG ETTERSYN - FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN - AURVEIEN 60-68

Vi viser til brev datert 05.11.2025 vedrørende ovennevnte sak.

ROAF bekrefter å ha vært involvert i planprosessen.

Som nevnt i vedlegg 13. *Uttalelser ved varsel om planoppstart - 27.08.25* er innkjøring ved bygg E fra FV239 noe smal og det vises til at dette vil ivaretas og dokumenteres i detaljprosjekteringen. ROAF ber om å motta denne dokumentasjonen.

Vi vil påpeke at selv om det er gitt aksept har ROAF gitt negativ tilbakemelding på kjøremønster for renovasjonsbil ved Bygg C. Det er ikke ønskelig at lastebil må rygge mot uteoppholdsarealer som lekeplass og møtested.

Med hilsen

Ola Fauske
Rådgiver

Ellen Thomsen Halaas
Avdelingsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Aurskog-Høland kommune
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Deres ref: 360_SvarUt_1547623

Vår ref: 2025/105276

Dato: 04.12.2025

Uttalelse til forslag til detaljreguleringsplan for Aurveien 60-68

Viser til brev datert 5. november 2025 med offentlig høring av detaljregulering.

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for områdene planter, helse og velferd hos fisk og dyr, mat og drikkevann.

Hensikt

Formålet med plansaken er å legge til rette for sentrumsutvikling og oppføring av leilighetsbygg med inntil 106 boenheter.

Mattilsynets uttalelse

Vi uttalte oss til varsel i saken i brev datert 22. mai 2025. Vi ser at de punktene vi da tok opp, er tatt hensyn til i saken. Vi har ingen ytterligere kommentarer.

Med hilsen

Mattilsynet, tilsynet

Klaus Fottland
seniorinspektør

Jorunn Aasgaard Grini
avdelingsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk / This document has been electronically approved

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Innspill til detaljreguleringsplan for Aurveien 60-68.

Styret i Sameie Aurkvartalet ønsker med dette å komme med to innspill til detaljreguleringsplanen for Aurveien 60- 68.

1. Sameie ønsker bekreftet vår tilgang til handikap og gjesteparkering samt søppelkontainere både i byggeperioden og ved avtale om fellesbruk av stikkvei for fremtiden. Se vedlegg farget gult.



2. Sameie ønsker at det ivaretas behov for tilfluktsrom i prosjektet. ROS analysen i forslaget til detaljreguleringsplan mangler vurdering om beredskap når det gjelder tilfluktsrom. Eventuelt alternativ beskyttelse er heller ikke nevnt.

Sameiet minner om at tilfluktsrommet som var ved tidligere Aursmoen skole er fjernet.

Sameiet viser til **Totalberedskapsmeldingen - Forberedt på kriser og krig**, behandlet av Stortinget tidligere i år. I totalberedskapsmeldingen presenteres strategiske prioriteringer for regjeringens arbeid med sikkerhet og beredskap. Som en del av dette er det planlagt å gjeninnføre plikten til å bygge tilfluktsrom, og utarbeide et nytt beskyttelseskonsept.

Stortinget vedtok 6.5.2025 å be regjeringen gjennomføre en rekke tiltak for å bedre beredskapen. I vedtak 634, ber Stortinget Regjeringen oppheve den gjeldende midlertidige dispensasjonen fra plikten til bygging av tilfluktsrom gitt i forskrift om tilfluktsrom. Det er altså bred politisk enighet om at dispensasjonen skal oppheves. Selv om den pr. i dag ikke enda er opphevet, ber sameiet om at kommunen er framsynt og tar dette med i behandlingen av detaljreguleringsplanen. Dette fordi de politiske signalene er tydelig uttrykt i Stortinget.

Med vennlig hilsen

Styret Sameie Aurkvartalet

Hans Arne Eliassen

Styreleder

Høringsinnspill – Detaljreguleringsplan Aurveien 60–68 (Aurkvartalet 2), 25/00596

Oppsummering av krav – begrunnelse under

- Eiendom 192/138 skal tas helt ut av prosjektet.
- Eiendomsgrenser må avklares før videre behandling.
- Ingen dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan – maks 4 etasjer mot nord.
- Støyskjerming av høyeste kvalitet, reguleringsplan i henhold til T-1442, og ingen arbeid på lørdager.

Om prosessen

Vi ønsker med dette innspillet å understreke hvor viktig det er at reguleringsprosessen ivaretar grunnleggende prinsipper om rettssikkerhet, naboers medvirkning og hensynet til lokalsamfunnets livskvalitet. Planlegging og utbygging skal skje i dialog, ikke gjennom overkjøring. Når private utbyggere får omfattende dispensasjoner og mulighet til å tjene store penger på bekostning av naboer og eksisterende bomiljø, svekkes tilliten til både kommunen og planprosessen. Vi ber derfor kommunen om å ta ansvar for en balansert utvikling som sikrer rettferdig behandling, respekt for eiendomsretten og vern av nabolagets karakter og trivsel. Dette handler ikke bare om bygninger – det handler om mennesker, hjem og livskvalitet.

Omfang av prosjektet

Vi ble svært overrasket da vi mottok dokumentene tilhørende den foreslåtte reguleringsplanen og oppdaget at vår eiendom (gnr/bnr 192/138) var inkludert i prosjektet – uten at vi på noe tidspunkt var kontaktet eller gitt anledning til å uttale oss. Dette oppleves som en overkjøring av oss som naboer og er helt uakseptabelt. Vi har i første innspillsrunde tydelig kommunisert at det ikke er aktuelt å selge deler av vår eiendom. Tilbakemeldingen vi fikk var at «det ble tatt til informasjon». Til tross for dette ligger vår eiendom fortsatt inne i planforslaget. Dette er uforståelig og må rettes opp umiddelbart. Vårt krav er klart: Eiendom 192/138 skal tas helt ut av prosjektet. Utbygger har hatt god tid til å korrigere dette, men har

av ukjent grunn valgt å ignorere vårt innspill. Det er ikke kommunens oppgave å legge til rette for at private aktører tar seg til rette på andres eiendom mot eiernes vilje.

Saksbehandling

I referatet fra oppstartsmøtet 07.04.2025 står det: «Deler av eiendomsgrensen mot nord er ikke tidligere fastsatt i oppmålingsforretning (...) og må være klarlagt før forslag til reguleringsplan kan sendes til kommunen for behandling.» Dette er fortsatt ikke gjort. Hvorfor utbygger ikke har fulgt dette kravet er uklart, og det er bekymringsfullt at formannskapet ikke ble informert om dette avviket. Vi forventer at kommunen sikrer korrekt saksbehandling og at arbeidet med reguleringsplanen blir satt på vent til eiendomsgrenser er avklart.

Byggehøyder

Utbygger har tidligere argumentert for at 8 etasjer i Aurkvartalet 1 var nødvendig for «økonomi i prosjektet». Kommunen godkjente 6 etasjer, og prosjektet ble likevel gjennomført. Nå hevdes det at 6 etasjer i Aurkvartalet 2 er nødvendig av samme grunn. Vi ber kommunen ikke gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Høyere byggehøyder vil forringe nabolaget betydelig, både estetisk og med hensyn til lysforhold. Skyggekartet som foreligger dekker kun 100 solrike dager – resten av året er det høst, vinter og vår hvor lys er mest verdifullt. Vi krever at man følger opprinnelig reguleringsplan: maksimum 4 etasjer mot nord, inkludert tekniske installasjoner. Hvis utbygger ikke finner «økonomi i prosjektet» innenfor disse rammene må prosjektet nedskaleres. Dette handler ikke om lokal utvikling, men om maksimal profitt for noen få – på bekostning av livskvaliteten til mange mennesker for all fremtid. Kommunen må stå fast på sitt ansvar for å ivareta nabolaget!

Støyskjerming

De fleste mennesker har kun opplevd byggestøy i kortere perioder. Å sette seg inn i hvordan det er å bo nær en byggeplass med graving, pæling, kraner, lifter, hundrevis av betongbiler, pipetoner fra varsels sirener, komprimatorer, lastebiler etc 12 timer om dagen, 6 dager i uken, er umulig. Det må oppleves. Støyen er utrolig slitsom og nedbrytende, og påvirker helsen negativt. Aursmoen har de siste årene vært utsatt for betydelig støybelastning fra flere store prosjekter (Aurkvartalet, Sentrumshagen, ny skole, riving av gammel skole). Ingen av disse har hatt tilstrekkelige støyavbøtende tiltak. Vi krever derfor støyskjerming av høyeste kvalitet mot øst, sør og vest sett fra vår eiendom. Mot vest er dette særlig viktig på

grunn av økt døgntrafikk fra anleggskjøring og fremtidig boligtrafikk, mot sør og øst gjelder det anleggsstøy. Utbyggingen av Aurkvartalet 1 medførte også skader på vår eiendom (sprukket vindu, skadde takstein, bøyd gjerde, ødelagte planter) og entreprenør brukte vår eiendom som snødeponi uten tillatelse. Vi forventer at kommunen sikrer at slike overtramp ikke gjentas. Et nettinggjerde med tynne treplater er ikke støyreduksjon. Kommunen må pålegge utbygger å minimum følge kravene i T-1442 samt forby arbeid på lørdager. Nabolaget trenger helger til å hente seg inn etter ukentlig støybelastning. Det ble brukt som et argument mot støyskjerming i innspillsrunden at arbeidet kun foregikk på dagtid. Dette er et ugyldig argument da flesteparten av naboene er pensjonister og hjemmeværende, og derfor ikke har mulighet til å slippe unna støyen på dagtid. Hvis utbygger ikke har økonomi eller vilje til å bruke ressurser på å ivareta naboers helse og livskvalitet med støyavbøtende tiltak, må prosjektet legges dødt.

I og med at Aurskog-Høland vil fremstå som en miljøvennlig kommune så minner vi om at støy er forurensing.

Kommunens ansvar for nabolaget

Kommunen har et ansvar for å sikre at utvikling skjer på en måte som styrker lokalsamfunnet – ikke svekker det. Denne reguleringsplanen, slik den foreligger, setter økonomiske interesser foran menneskers livskvalitet, trivsel og rettigheter. Hvis kommunen gir etter for press om dispensasjoner og ignorerer naboers innspill, vil det skape varige konflikter og redusere tilliten til planprosessen. Vi ber dere derfor om å stå fast på prinsippene om rettferdighet, åpenhet og hensyn til lokalmiljøet. Det er nå dere har muligheten til å vise at kommunen prioriterer innbyggernes interesser fremfor kortsiktig profitt for utbyggere. Dette er ikke bare en regulerings sak – det er et spørsmål om verdier og ansvar.

Med vennlig hilsen

Lena Rosmo Berg og Øystein Berg
Aurveien 56
1930 Aurskog

From: "liv-s2@online.no" <liv-s2@online.no>
Sent: Sun, 7 Dec 2025 15:57:10 +0100
To: "Aurskog-Høland kommune" <postmottak@ahk.no>
Cc: "liv-s2@online.no" <liv-s2@online.no>
Subject: Innspill til detaljreguleringsplan for Aurveien 60-68 - 25/00596

You don't often get email from liv-s2@online.no. [Learn why this is important](#)

Viser først til punkt 3.3 Gjeldende reguleringsplaner - områderegulering for Aursmoen sentrum vedtatt 17.3.14 hvor det står at følgende føringer gjelder for planområdet - BEBYGGELSEN TILLATES OPPFØT I 4 ETASJER, DER ENKELTBYGG/DELER AV BYGG KAN OPPFØRES I 5 ETASJER.

VÅRT INNSPILL:

Vi ønsker ikke at det skal gis dispensasjon for disse føringene - og at utover 4 etasjer dersom det skal bygges 5 etasjer at denne blir inntrukket.

BEGRUNNELSE FOR INNSPILLET:

Da vi kjøpte vår leilighet i 2023 ble det ikke gitt noen signaler om at det skulle oppføres et Aurkvartalet 2, det ble tvert i mot skrevet på blank skinnende reklame at vi skulle få de aller beste solforhold og panoramautsikt. Og vi valgte da leilighet ut fra disse kriteriene og selvfølgelig økonomi. Og vi synes det er ganske utrolig at TAB-gruppen allerede reklamerer med utbygging når de selv ikke eier alle eiendommene som skal bebygges, og i følge eier av Fagmøbler skal de riktige kriteriene være tilstede for at han skal selge bygningen han selv eier.

Vi innser selvfølgelig at disse eiendommene blir bebygd, men håper på respekt for alle i Aurkvartalet 1 som kjøpte sine eiendommer uten anelse om at det ble planlagt 3 bygg med 6 etasjer midt i vår panoramautsikt som stjeler det lille vi har av ettermiddagssol og at man holder seg til de opprinnelige føringene fra 2014 med maks 5 etasjer hvor 5. etasje er inntrukket.

Altså at åpningen for avvik fra høydebegrensninger i områdebegrensningene avvises . Dette rimer også bedre overens med teksten i punkt 5.3 - LANDSKAP OG FJERNVIRKNING hvor foreslåtte bebyggelse vil være fremtredende sammenlignet med det meste av dagens bygningsmasse på Aursmoen.

KOMMENTARER TIL PUNKT 5.4. SOL OG SKYGGEFORHOLD.

Som beboer i 4. etg. i B-blokka i Aurkvartalet 1, så har vi ingen glede av noen takterrasse som vil gi oss sol hele dagen, og det vi har av sol på formiddagen er ute på svalgangen hvor det ikke skal settes ut noen form for møbler for at det ikke skal stenge for tilgang til leilighetene for utrykningsmannskap eller ved evakuering ved evt brann.

Og som pensjonister henger vi da ikke over rekkverket for å få litt sol på kroppen før kl. 11.00 hvor solen forsvinner fra svalgangen, langt mindre kler av oss ute på et fellesområde. Det betyr at når solen treffer vår balkong ut mot det planlagte utbyggingsområde i Aurveien 60-68 så er da klokken blitt 14.00 (da snakker vi midt på sommeren), på våren og høsten når solen går tidlig ned, så har vi kanskje sol til rundt kl. 18.00 - og mindre dersom 6 etasjer skal stenge for den. Så det at vi får gode solforhold midt på dagen stemmer da ikke i det hele tatt. Og vi ønsker jo å benytte balkongen i de sene kveldstimer til kveldssola som det i følge salgsoppgraden var et pro da vi kjøpte leiligheten.

PUNKT 5.13 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

ROS analysen i forslaget til detaljreguleringsplan mangler vurdering om beredskap når det gjelder tilfluktsrom. Eventuelt alternativ beskyttelse er heller ikke nevnt. MINNER DA OM AT TILFLUKTSROMMET SOM VAR VED TIDLIGERE AURSKOG SKOLE ER FJERNET!!!

Vi viser til TOTALBEREDSKAPSMELDINGEN - FORBEREDT PÅ KRISER OG KRIG, behandlet av Stortinget tidligere i år. I totalberedskapsmeldingen presenteres strategiske prioriteringer for regjeringens arbeid med sikkerhet og beredskap. Som en del av dette er det planlagt å GJENINNFØRE PLIKTEN TIL Å BYGGE TILFLUKTSROM, og utarbeide et nytt beskyttelseskonsept.

Stortinget vedtok 6.5.25 å be regjeringen gjennomføre en rekke tiltak for å bedre beredskapen. I vedtak 634, ber Stortinget om at Regjeringen opphever den gjeldende midlertidige dispensasjonen fra plikten til bygging av tilfluktsrom gitt i forskriften om tilfluktsrom.

Det er altså bred politisk enighet om at dispensasjonen skal oppheves. Selv om den pr. i dag ikke enda er opphevet, ber vi om at kommunen er framsynt og tar dette med i reguleringen av detaljreguleringsplanen. Dette er fordi de politiske signalene er tydelig uttrykt i Stortinget.

Med hilsen

Liv og Ole Johnny Solheim
Aurkvartalet 1
Senterveien 2, H0408
1930 Aurskog

Aursmoen 08.12.2025

25/00596

Innspill og merknader til reguleringsplan Aurveien 60-68

Vi eier leilighet i A blokka i Aurkvartalet, med adresse Aurstubben 2, H0601

Vi ønsker å komme med innspill og merknader som gjelder oppføringen av neste byggetrinn i Aurkvartalet, Aurveien 60-68.

«I områdereguleringen for Aursmoen sentrum åpnes det for bebyggelse i 4. etg, hvor enkeltbygg/deler av bygg kan oppføres inntil 5.etg dersom det ikke medfører vesentlige konsekvenser for omgivelsene». Vi har et innstendig ønske om at planen for områderegulering fra 2014 med bygging inntil 5. etg hensyntas i dette byggetrinnet og ikke fravikes.

Som beboer i Aurvartalet blir vi veldig berørt om det bygges 6. etg i neste byggetrinn. Vi mister all den utsikten vi har på alle kanter da vi får blokker rett foran oss, på skrått og rett ved siden av oss. Vi har pr i dag akkurat hva utbygger lovet oss i prospektet da vi kjøpte leiligheten: *«Aurkvartalets perle? Her kjenner man seg på toppen av Aurskog med en flott panoramautsikt over landskapet.»* Vi kjøpte for å bo her resten av livet, med mye lys, sol og utsikt. En økt livskvalitet fra hus på Lindåkermoen til denne leiligheten.

Se bilder nederst i skrivet.

Før vi tegnet kontrakt på vår leilighet, var vi gjentatte ganger på området med kompass og sjekket ut lys og solforhold, da dette er noe som er viktig for vår livskvalitet. Vi hadde reserver en annen i B blokka men valgte å «bytte» for å få mest mulig naturlig dagslys og sol. Kveldssolen vil vi ved bygging av 6. etg miste nesten 2 timer tidligere i sommerhalvåret.

Ved oppføring av 6. etg på alle kanter vil vi se rett inn i vegger, terrasser og få innsyn fra alle kanter, spesielt inn på soverommet hvor neste bygg blir 15 m fra soveromsvinduet. Fra panoramautsikt (som er grunnen til at vi kjøpte akkurat denne leiligheten), til ha et «lite gløtt av utsikt» der enden på nåværende B blokk slutter og der D blokka bygges. Her er det snakk om stor inngripen i livskvaliteten. (Se vedlagte bilder nederst). Vi kjøpte ikke leilighet her for å se i vegger på andre blokker. Da hadde vi flyttet til Lørenskog.

I punkt 4.5 Bebyggelsens plassering, høyder og utforming: står det også at tekniske installasjoner mv tillates oppført 1.5 meter over regulert maksimal gesimshøyde og at det åpnes for bygg med høyde på 3.0 meter over maksimal gesimshøyde for trapperom/rømningstrapp.

Ved å holde områdereguleringsplanen fra 2014, med *inntil* 5 etg, så vil allikevel deler av byggene rage som 6.etg.

I punkt 4.11 vedr renovasjon: Det er foreslått at den skal ligge på motsatt siden av dagens renovasjonsløsning for Aurkvartalet med innkjøring fra Aurstubben. Dette ønsker vi at skal flyttes så langt unna nåværende Aurkvartalet som mulig, da vi har mer enn nok med avfallslukt på bakkeplan og oppover i etasjene når vi sitter ute i sommerhalvåret. De burde ikke blitt plassert der de står pr i i utgangspunktet, og med dobbelt sett renovasjons anlegg i tillegg, så vil stanken bli enorm. Tenker spesielt på de i de nederste etasjene som hadde perioder i sommer

hvor de faktisk ikke kunne sitte ute. Det er å frata folk å oppholde seg på egne terrasser og balkonger. Vi kjente det også på stanken fra avfallssorteringen i perioder ute på terrassen vår.

Et dobbelt sett av renovasjonsanlegg vil forsterke problemet ytterligere

Ved en eventuell bygg oppstart mener vi utbygger må gjøre alt for å skjerme oss for støy og forsøpling. Ja, det sies at byggestøy vil foregå på dagtid, men nå er det nå slik at for å holde «landet» i gang så jobber vi mange natt, og har behov for søvnkvalitet mellom kl 08. 00 og 15.00. Når det bygges 15 m fra soverommet, bør utbygger hensynta dette med støyskjerming.

Punkt 5.4 Sol- og skyggeforhold:

«Påvirkning av solforholdene vil stort sett være begrenset til vinterhalvåret» «Bebyggelsen vil i viss grad påvirke solforhold for de nederste leilighetene i den østre blokken i Aurkvartalet del 1, men dette er begrenset til kveldstid».

Det er jo da folk er hjemme fra jobb, vil nyte litt sol. Å ikke få se sola inn i en leilighet på vinterstid fordi det bygges ut foran er ikke livskvalitet for folk som har gjort undersøkelser før de velger å kjøpe leilighet og nå ender opp med snevre solforhold etter bygging.

Eksempel: 18. november vil solen forsvinne bak bygg D, og vi vil få en time mindre sol på tidlig ettermiddag.

Kveldssolen på sommeren blir vesentlig redusert da den vil bli borte bak blokk E.

Vårt innspill i denne saken er at det ikke bygges høyere enn 4. etg og mer luft mellom blokk A og C. Vi hadde dialog med utbygger da vi kjøpte for å sikre oss så godt vi kunne før vi kjøpte. Det ble da sagt at det ikke kom noe i forkant og ved siden av blokk A, men med tiden noe der blokk E er tegnet inn. Det som eventuelt skulle bygges der, ville ha naturlig overgang mot småhusbebyggelsen.

Blokk A og B i nåværende Aurkvartalet er bygget som en «hestesko», nord/vest vendt mot det området som skal bygges ut i trinn 2. Dette vil medføre at vi får en tett, liten bakgård uten sollys og utsikt som mange av terrassene vender ut mot.

Skissene for Aurkvartalet byggetrinn 2 mener vi ikke bidrar til å bevare estetikk og livskvalitet for beboerne i Aurkvartalet.

Punkt 5.13: Risiko- og sårbarhetsanalyse

Slik vi ser det mangler ROS analysen i forslaget til detaljreguleringsplan vurdering om beredskap når det gjelder tilfluktsrom. Eventuelt alternativ beskyttelse er heller ikke nevnt. Det finnes pr dags dato ingen tilfluktsrom på Aurskog .

Totalberedskapsmeldingen- forberedt på kriser og krig behandlet, av Stortinget tidligere i år. Her presenteres strategiske prioriteringer for regjeringens arbeid med sikkerhet og beredskap. Som en del av dette er det planlagt å gjeninnføre plikten til å bygge tilfluktsrom, og utarbeide et nytt beskyttelseskonsept.

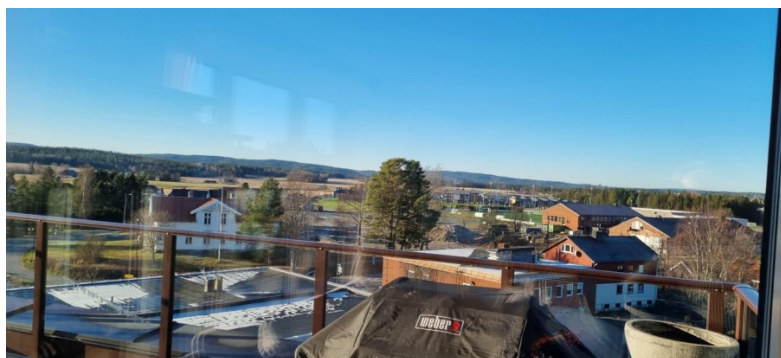
Stortinget vedtok 6.5.25 å be regjeringen gjennomføre en rekke tiltak for å bedre beredskapen. I vedtak 634, ber Stortinget om at Regjeringen opphever den gjeldende midlertidige dispensasjonen fra plikten til bygging av tilfluktsrom gitt i forskriften om tilfluktsrom, og det er bred politisk enighet om at dispensasjonen skal oppheves.

Selv om den pr. i dag ikke er opphevet, ber vi om at kommunen er framsynt og tar dette med i reguleringen av detaljreguleringsplanen. Dette er fordi de politiske signalene er tydelig uttrykt i Stortinget. Når dispensasjonen blir opphevet, er det vel sikkert at kommunen ordner opp i dette i ettertid?

Vi ber om at våre innspill tas med i den videre behandlingen av planen. Dette dreier seg om vesentlige forhold som vil påvirke vår og mange andres livskvalitet i betydelig grad.



Utsikt fra soverommet. Her vil vi få innsyn rett inn fra planlagt blokk C og miste utsikt, naturlig lys og timer med kvelds sol.



Utsikt fra stua, november 2025. Her vil vi se inn i blokk C og E. Miste naturlig lys, kveldssol og få innsyn.



Utsikt fra kjøkken, november 2025. Her vil vi miste all utsikt og se rett inn i D blokka.

Bildet under illustrerer den lille glipen vi vil få med utsikt!



Om bygging av 6. etg vedtas, er dette all utsikten vi sitter med etter å ha kjøpt «Aursmoens perle, med panoramautsikt» som prospektet til TAB- gruppen beskrev! Et lite gløtt imellom B blokka og ny blokk som bygges der Fagmøbler står i dag

.

Mvh.

Hege og Sven Erik Westbye

From: "Alexander Wold" <alexawo@ifi.uio.no>
Sent: Mon, 8 Dec 2025 19:07:31 +0100
To: "Aurskog-Høland kommune" <postmottak@ahk.no>
Subject: Svar til Offentlig ettersyn og høring - Forslag til reguleringsplan for Aurveien 60-68

You don't often get email from alexawo@ifi.uio.no. [Learn why this is important](#)

Viser til brev om forslag til reguleringsplan for Aurveien 60-68.

Jeg har følgende innspill til høringen:

I brevet som er sendt står det: "*Sammen med Aurkvartalet 1 skal dette danne et helhetlig kvartal. Mellom byggene planlegges et grønt gårdsrom med plass til opphold og lek.*". Ettersom det legges til grunn her at det skal dannes et *helhetlig kvartal*, så er det bør at Aurkvartalet 1 tas med i reguleringsplanen.

ROS-analysen i forslaget til detaljreguleringsplan mangler vurdering om beredskap når det gjelder tilfluktsrom. Eventuelt alternativ beskyttelse er heller ikke nevnt. Det er på trappene krav at det blir krav til tilfluktsrom (se Totalberedskapsmeldingen - Forberedt på kriser og krig). Dette ble behandlet av Stortinget tidligere i 2025. Som en del av dette er det planlagt å gjeninnføre plikten til å bygge tilfluktsrom. Stortinget vedtok 6.5.2025 å be regjeringen gjennomføre en rekke tiltak for å bedre beredskapen. I vedtak nr 634, ber Stortinget Regjeringen oppheve den gjeldende midlertidige dispensasjonen fra plikten til bygging av tilfluktsrom gitt i forskrift om tilfluktsrom.

Det er altså bred politisk enighet om at dispensasjonen skal oppheves. Dette bør derfor inn i ROS-analysen og reguleringsplanen. Hus bygges for 100 år, og det vil være synd om tiltak som har potensiale til å redde liv blir oversett og ikke vurdert.

Det legges opp til felles bruk av veien mellom Aurkvartalet 1 og Aurveien 60-68. Denne veien tilhører Aurkvartalet 1. Aurkvartalet 1 bør derfor tas med i reguleringsplanen. Det er også viktig at denne veien er fri i hele perioden det bygges.

Det legges opp til 5 søppelbrønner. I Aurkvartalet 1 ble det lagt opp til 4 søppelbrønner. Det er viktig at det settes av tilstrekkelig plass til å bygge flere søppelbrønner enn disse 5. Det vil si, det må bygges for fremtiden, og om ikke annet så bør det i det minste vurderes. Det kommer stadig krav om ytterligere sortering av avfall. Det må det være mulig å få montert flere søppelbrønner i ettertid. I Aurkvartalet 1 så er det allerede en miks av søppelbrønner og containere.

Mvh
Alexander Wold

17 DES 2025

Aurskog-Høland kommune
Enhet forvaltning
Rådhusvn 3
1940 Bjørkelangen

Aurskog, 12. desember 2025
Deres ref. 25-00596-31

Innspill - Reguleringsplan for Aurveien 60-68, Aurskog

Vi bor i Aurskvarialet med adresse Senterveien 2, leil H0305.

Vi blir sterkt berørt av videre utbygging i Aurveien 60-68.

* Støy og støvplager under nedrivning av eksisterende bebyggelse som ved oppføring av ny bebyggelse, og betydelig belastning av store tunge kjøretøy /anleggsmaskiner.

Hvor er det tenkt parkeringsplasser og friområder, når det ikke finnes nå?
Hvordan er støyskjerming planlagt. Da nærmeste bygg som ligger ca 10 meter fra vår balkong, skal rives, hvordan er det tenkt avskjerming støy/støv?
Det er gitt store vyer for forretninger og i sentrum. Ingen ting har klart seg noe særlig foreløpig.

Nå har vi et koselig grøntområde med sittegrupper og lekeplass, mellom A- og B-blokkene Det kommer totalt i skyggen av ny bebyggelse. Denne benyttes om sosial møteplass, - hva med den videre?

I prospektet for kjøp av leiligheten vår, står det: sitat ".... stor nordvestvendt balkong hvor kveldssola kan nytes om sommeren." Vi vil ikke få noe sol, derimot høye vegger.

Vi valgte nettopp denne leiligheten pga det, og plasseringen.

Det ble aldri opplyst at det var planer om en så gigantisk utbygging.

Vi føler oss rett og slett lurt. Vi hadde aldri kjøpt leilighet her, hadde vi visst dette. Hva med verdien av vår leilighet? Den vil forringes betydelig. Hvem vil kjøpe en leilighet med utsikt til et 6 etasjers bygg, tett inntil vår balkong?

Bente og Håkon Aasnes - leilighet H0305
Sentervn 2, Aurskog,

Bente Aasnes Håkon Aasnes