

Arkivsak-dok. 25/00596-60
Saksbehandler Hedda Geoline Trandem

Saksgang
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
04.03.2026
11.03.2026

Andregangs- og sluttbehandling av forslag til reguleringsplan for Aurveien 60-68

Kommunedirektørens innstilling:

Aurskog-Høland kommune godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for Aurveien 60-68 - med plankart datert 16.09.25, revidert 02.02.2026 og planbestemmelser datert 16.09.25, revidert 11.02.2026. (vedlegg 1, 2 og 3).

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg:

0. Planbeskrivelse Aurveien 60-68, 11.02.2026
1. Plankart_Aurveien 60-68_Nivå 2, 02.02.2026
2. Plankart_Aurveien 60-68_Nivå 1, 02.02.2026
3. Reguleringsbestemmelser Aurveien 60-68, 11.02.2026
- 4A. Illustrasjon utenomhusplan Aurveien 60-68, 04.02.2026
5. Illustrasjonsplan Aurveien 60-68, 22.08.25
6. ROS-analyse Aurveien 60-68, 27.08.25
- 7A. Illustrasjon arealberegning MUA_Aurveien 60-68, 04.02.2026
- 7AA Illustrasjon felles lek, opphold aktivitet i gårdsrom, 11.02.2026
- 7B. Beregning uteoppholdsareal_MUA_lek_aktivitetsareal, 11.02.2026
- 7C. Illustrasjon_arealer blågrønn faktor_Aurveien 60-68, 04.02.2026
8. Fagrapport VAO, 12.08.25
9. Fagrapport støy Aurveien 60-68, 28.07.25
- 9B. Supplerende notat ift. bestemmelser og støytiltak, 06.02.2026
10. Fagrapport områdestabilitet, 29.01.25
11. Referat fra oppstartsmøte, 07.04.2025
12. Varslingsbrev ved oppstart Aurveien 60-68, 24.04.2025
- 13A. Uttalelser ved varsel om planoppstart - 27.08.25
- 13B. Sammendrag og kommentarer til varsel om oppstart, 27.08.25
14. Sammendrag og kommentarer til høringsuttalelser, 06.02.2026
15. Høringsuttalelser ved offentlig ettersyn, samlefil
16. Illustrasjoner, 22.08.25

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Arealdelen av kommuneplanen, vedtatt 2019
Områderegulering for Aursmoen, vedtatt 2014

Saksopplysninger:

Forslag til reguleringsplan for Aurveien 60-68 på Aursmoen, ble behandlet under formannskapetets møte 22.10.2026, sak 130/25 se [her](#). Det ble her gitt tilslutning til planforslaget, og besluttet lagt ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget er utarbeidet av Enerhaugen arkitektkontor AS på vegne av Aurveien 62 AS. Planens formål er sentrumsutvikling og etablering av leilighetsbebyggelse med næring i første etasje, i tråd med intensjoner i gjeldende plangrunnlag for Aursmoen sentrum. Kommunedirektøren har lagt til grunn at planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel vedtatt 11.04.2019 og områderegulering for Aursmoen vedtatt 2014, med de tilpasninger/avvik som er redegjort for i behandlingen av planinitiativet, les mer saken [her](#).

Planområdet:

Planområdet ligger sentralt på Aursmoen og utgjør neste byggetrinn av Aurkvartalet mellom Fv. 1469 Aurveien og handels-/senterområdet, [se kart](#). Planområdet omfatter flere eiendommer (bl.a. gnr. 192 bnr. 144, 145, 236), og berører også tilhørende veiareal innenfor planavgrensningen. Planområdet er på totalt 6,5 daa, og området benyttes i dag til næringsvirksomhet, kontor og et bygg som står tomt.

Planforslaget:

Planforslaget legger til rette for blokkbebyggelse som kompletterer Aurkvartalet, med boliger og næringsfunksjoner, aktive fasader mot Aurveien og et skjermet felles uteoppholdsareal i kvartalets indre (vedlegg 1–10 og 16). Forslaget legger til rette for 106 boliger fordelt på seks etasjer, hvor øverste etasje er tilbaketrukket. Bebyggelsen er plassert over en sammenhengende førsteetasje som inneholder næringslokaler samt parkering og boder. Næringslokalene skal ha åpne og aktive fasader med innganger fra gateløpet. Det legges også til rette for beboer- og besøksparkering i første etasje, i bakkant av næringsarealene. Det forutsettes at parkeringsarealet kan endres til annen bruk dersom behovet endrer seg over tid. Det åpnes for uteservering og drift på kveldstid.

Mellom Aurveien og bebyggelsen er det avsatt areal til møblering og beplantning, noe som skal bidra til et mer inviterende og bymessig gatemiljø.

Planforslaget legger vekt på material- og fargebruk som vil ha variasjon, og vil sammen med Aurkvartalet bidra til et helhetlig kvartal.

Gjennomførte utredninger:

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet rammeplan for vann- avløp- og overvann (vedlegg 8), risiko- og sårbarhetsanalyse (vedlegg 6), samt områdestabilitet (vedlegg 10). Planforslaget følger opp vurderinger og konklusjoner i disse utredningene med konkrete løsningsforslag.

Planområdet ligger innenfor hensynssone for gul støysone. Det er utarbeidet en egen støyanalyse (vedlegg 9) for hvordan boenheter kan bli skjermet for støy med støydempende tiltak i konstruksjonen. Støynivået er akseptabelt inne i gårdsrommet, siden ny bebyggelse skjermer for støy fra vegen, og utover Fv 1469 Aurveien er det minimalt med støykilder. Planen muliggjør derimot ikke stille side for alle boenheter, i dette tilfellet gjelder det 12 boenheter. Disse skal ha dempes fasade, og andre kompensierende tiltak som lys og innglasset balkong (vedlegg 9B). Dette har vært nedjustert fra 15 til 12 i planbestemmelsene.

Planprosess og medvirkning:

Planarbeidet ble varslet av forslagsstiller, og det ble mottatt 10 uttalelser (vedlegg 13A og B). Disse lå til grunn da kommunen ga sin tilslutning til planforslaget ved førstegangsbehandling 22.10.2025 sak 130/25.

Planforslaget var ute på offentlig ettersyn og høring i perioden 30.10.25 – 16.12.25. Kommunen mottok 11 uttalelser (vedlegg 15), fra både privatpersoner og myndigheter. Forslagsstiller har vurdert de innkomne merknadene (vedlegg 14).

Merknader og uttalelser til offentlig ettersyn og høring:

Myndighetsuttalelser

Statsforvalteren påpeker støy og kompenserende tiltak til de leilighetene som ikke får stille side. Samt krav til tilstrekkelig uteoppholdsareal, avløpshåndtering og klima/miljø. Akershus fylkeskommune anbefaler lavere byggehøyder, større lekeplasser og tydeligere parkeringsnormer.

Forslagsstiller har kommentert innspill, og deler av plandokumentene er justert som følge av uttalelser. Vedrørende avløpsrenseanlegg er dette Bjørkelangen renseanlegg som mottar avløpsvann, og planområdet følger nedbørsfeltet til Haldenvassdraget, kommunen opererer med gjeldende utslippstillatelse.

Uttalelser fra private og naboer:

Nabomerknader omhandler særlig byggehøyder, sol-/skyggeforhold, støy, eiendomsgrenser, opplevd tap av livskvalitet og ønske om at enkelte eiendommer tas ut av planområdet. Det er også etterspurt tilfluktsrom i lys av endret situasjon i området. Forslagsstiller har kommentert uttalelsene som er mottatt (vedlegg 14).

Kommunedirektøren vurderer at disse merknadene i hovedsak gjelder forhold som følger av fortetting og transformasjon i sentrumsområder, og at planforslaget samlet sett ligger innenfor hva naboer må kunne forvente og akseptere av utvikling på sentrale eiendommer. Planforslaget har gjort visse tilpasninger med nedtrapping av etasjer, og viser til sol/skygge-diagram over foreslått bebyggelse. Forslagsstiller har også justert planforslaget etter offentlig ettersyn, slik at eiendommen med gnr. 192 bnr. 138 ikke berøres av planområdet.

Kommunedirektøren støtter forslagsstillers kommentarer og vurderinger av de innkomne merknadene ved offentlig ettersyn og høring av Aurveien 60-68. Kommunedirektøren mener forslagsstiller har gjort grundige utredninger og analyser for å finne de beste løsningene for den planlagte utbyggingen.

Relevante bestemmelser:

Ved andregangsbehandling av planforslaget, skal kommunen ta stilling til hvorvidt planforslaget skal legges fram for sluttbehandling i kommunestyret, eller ei. Uttalelser som er mottatt under offentlig ettersyn skal ligge til grunn for avgjørelsen. Ved sluttbehandling skal kommunestyret ta endelig stilling til hvorvidt planforslaget skal godkjennes eller ei. Dersom kommunestyret godkjenner reguleringsplanen, blir den straks bindende for framtidige tiltak i planområdet.

Vurderinger:

Forholdet til overordnet plan

Foreslått utvikling avviker fra områderegulering for Aursmoen sentrum på noen områder. I områdereguleringene åpnes det for bebyggelse i 4 etasjer, hvor enkeltbygg/deler av bygg kan oppføres i inntil 5 etasjer dersom det ikke medfører vesentlige konsekvenser for omgivelsene. Foreslått utvikling åpner for maksimalt 6 etasjer for deler av bygningsmassen. Bestemmelser og regulerte høyder sikrer inntrukne øvre etasjer og nedtrapping av bebyggelsen.

Planen vurderes som en naturlig videreføring av Aurkvartalet, og kvartalsstrukturen vil sammen med eksisterende byggetrinn danne et mer helhetlig kvartal og styrke gatestruktur

og byrom i sentrum. Kommunedirektøren peker på at bebyggelsen vil ruve mer over tilgrensende bebyggelse, særlig etter at tidligere skolebygg er revet, men at foreslått nedtrapping og tilbaketrekking av øverste etasje er en hensiktsmessig tilpasning.

Sol og skygge

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget vil gi noe økt skygge, særlig for enkelte boenheter nederst i Aurkvartalet I. Skyggevirkningene er imidlertid i hovedsak begrenset til kveldstid og til bestemte tider på døgnet og året. Planbeskrivelsen redegjør grundig for sol- og skyggediagrammene. Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren at planforslaget legger til rette for gode bokvaliteter, og at store deler av gårdsrommet vil ha gode solforhold tidlig og midt på dagen gjennom store deler av året.

Uteoppholdsareal og universell utforming

Planforslaget sikrer felles gårdsrom og uteoppholdsareal for lek og sosial møteplass. Planbeskrivelsen viser beregninger som tilsier at samlet privat og felles uteareal dekker MUA-krav (minste uteoppholdsareal) med 300 m², og at gårdsrommet er skjermet mot trafikk og støy. Forslagsstiller har supplert beregninger knyttet til uteoppholdsareal (vedlegg 7A, B og C9, som viser at arealet for uteoppholdsareal er langt større. Beregningene viser samlet sett gode uteoppholdsareal, men at deler av dette arealet kan være langs gateløp, og inneklemt areal som gjør at det ikke nødvendigvis får samme kvalitet som i gårdsrommet. Kommunedirektøren vurderer at planen legger opp til mye grønnstruktur, og vil ved realisering bidra til å stramme opp gatestrukturen og programmere arealene med mer innhold. Det vurderes som positivt samlet sett, som vil kunne bidra til et mer levende sentrum på sikt. Planbeskrivelsen redegjør for nærlekeplass, andre aktivitetsarealer og gangavstand til skole og idrettsanlegg.

Kommunedirektøren understreker at gårdsrommet over 1. etasje kan oppleves mer halvprivat, og at utforming av adkomster og universell utforming blir særlig viktig. Utformingen er sentral for bruk og tilgjengelighet, og reguleringsplanen har prinsipper om universell utforming. Kommunedirektøren vil påpeke trapp opp til gårdsrommet, som ikke ivaretar alle brukergrupper, og anbefaler at dette løses bedre (rampe-/trapp med repos, taktillmerking, rekkverk m.m.) i videre detaljprosjektering.

Trafikk og parkering

Planforslaget legger til rette for bedre struktur i et område som i dag beskrives som uoversiktlig for myke trafikanter, blant annet ved å sanere avkjørsel fra Aurveien og samle adkomst via Aurstubben, og ved å videreføre gang- og sykkelforbindelser i overordnet plan. Kommunedirektøren vurderer at dette bidrar positivt til trafiksikkerhet og et mer sammenhengende sentrumsgateløp. Det er også lagt opp til 126 sykkelparkeringen totalt, både fordelt på innendørs bod, og utvendig i tilknytning til innganger.

Kommunedirektøren vurderer det som fornuftig med lavere parkeringsdekning enn områdereguleringen og i tråd med Aurkvartalet del 1, og peker på at dette støtter mål om gange, sykkel og kollektivbruk. Planbeskrivelsen viser en parkeringsnorm med maks. 1,2 p-plass per bolig og differensiering etter leilighetsstørrelse.

Kulturmiljø og stedskarakter:

Kommunedirektøren trekker frem Aurskog gamle kommunehus som et viktig historisk element i nærheten og at bevaring av vegetasjon (f.eks. trerekke langs fylkesvei) og stedstilpasset material- og fargebruk kan dempe kontraster mellom ny bebyggelse og kulturmiljø.

Klima, miljø og overvann

Planforslaget legger opp til lokal overvannshåndtering etter tre-trinns strategi og mer grønnstruktur enn dagens situasjon, og planbeskrivelsen beskriver krav til blågrønn faktor og

tiltak som grønne tak og vegetasjon på lokk. Kommunedirektøren vurderer at transformasjon av «grå arealer» er positivt sammenlignet med nedbygging av ubebygd areal. Det er gjennomført beregninger i NIBIO/Miljødirektoratets klimagasskalkulator for planområdet (6,6 dekar). Beregningene viser at tiltaket medfører svært små klimagassutslipp, ettersom arealet allerede er bebygd og ikke inneholder karbonrike jord- eller vegetasjonslag som frigjøres ved utbygging.

Kalkulatoren estimerer en økning på 1 tonn CO₂-ekvivalenter etter 5 år, og 3 tonn CO₂-ekvivalenter etter 20 og 75 år. Utslippene ligger på et minimalt nivå, og knyttes i hovedsak til mindre terrenginngrep, masseforflytning og lokal endring i teknisk infrastruktur. Samlet vurderes klimagasspåvirkningen av tiltaket som ubetydelig, og planen vurderes ikke å ha vesentlig betydning for kommunens samlede klimaavtrykk.

Økonomiske vurderinger:

Avgjørelsen om å vedta planforslaget vurderes ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen. En utbygging som skissert vil forutsette en rekke investeringer i kommunalteknisk infrastruktur som kommunen vil måtte ta over drift og vedlikehold for. Dette er infrastruktur utbyggere vil være avhengige av og dermed ha interesse av å finansiere. Det er derfor naturlig at utbyggere dekker kostnadene ved utbygging av slik offentlig infrastruktur, og forhold som kan reguleres gjennom rekkefølgekrav og inngåelse av utbyggingsavtale.

Miljømessige konsekvenser:

Av naturmangfoldlovens § 7 fremgår det at alle saker som berører naturmangfoldet skal vurderes etter naturmangfoldlovens prinsipper for offentlig beslutningstaking (§§ 8 til 12). Det vurderes at planforslaget ikke berører naturmangfoldet, området er i dag bebygd. Det er positivt å transformere «grå arealer» fremfor å ned bygge jomfruelig arealer. Overvann skal håndteres lokalt, med prinsipp om tre-trinns-strategien lagt til grunn. Planforslaget legger opp til mer grønnstruktur enn dagens situasjon, og vil kunne ha positive virkninger for biologisk mangfold. Mer beplantning kan også binde karbon og forbedre lufta.

Konsekvenser for barn og unge:

Planforslaget for Aurveien 60-68 planforslaget vil tilrettelegge for avskjermede leke- og uteoppholdsarealer, uten trafikk og støy. Planområdet er i nær tilknytning til barnehage, skole og idrettsanlegg, og vil fremme gange og sykkel ved å tilrettelegg for sykkelparkering både innendørs og utendørs. For gående og syklende kan det oppleves som mer oversiktlig å ferdes langs Fv. 1469, siden gangforbindelsen skal forlenges, og avkjørsler saneres. Planen vil stramme opp gatemiljøet, som vil bidra til økt trafiksikkerhet med utforming av gangforbindelser.

Alternativer og konsekvenser:

Formannskapet kan velge å fremme planforslaget for sluttbehandling i kommunestyret. Formannskapet kan avvise planforslaget.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fremme planforslaget, slik det nå foreligger, til sluttbehandling i kommunestyret.