

Aurskog-Høland kommune
v/ byggesak

04.09.2025

Søknad om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse 8.2.2.3, fastsatt i reguleringsplan for Aurheim, gnr./bnr. 192/10, 929, 930 m.fl.

Bakgrunn for søknaden:

Det følger av reguleringsplanens bestemmelse § 8.2.2.3 at når det er oppført 30 boliger innenfor felt BK1–12, skal Klokkerveien vest for planområdet, inkludert fortau og opphøyd krysningspunkt over Aurveien (fv. 1469) til Aursmoen skole, være ferdig opparbeidet. Videre fremgår det at opparbeidelsen av krysningspunktet over Aurveien (fv. 1469) skal skje i henhold til byggeplan godkjent av Viken fylkeskommune (nå Akershus fylkeskommune).

Det har av flere årsaker dessverre oppstått forsinkelse i prosjektet, noe som også har fått følger for oppfyllelse av rekkefølgekravet. I løpet av de kommende månedene vil seks boliger utover det antallet rekkefølgekravet åpner for bli ferdigstilt og ha behov for brukstillatelse.

På denne bakgrunn søkes det om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 8.2.2.3 frem til 01.07.2026. Dispensasjonen vil gjøre det mulig å gi brukstillatelse til de seks boligene som overstiger antallsbegrensningen i rekkefølgekravet, samtidig som forpliktelsen til å opparbeide Klokkerveien og krysningspunktet fortsatt vil bli oppfylt innen den søkte utsettelsen.

Om adgangen til å søke dispensasjon:

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i, eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger videre av bestemmelsens andre ledd at det ikke kan gis dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Bestemmelsen – planens 8.2.2.3:

Den aktuelle bestemmelsen lyder; «Når det re bygget 30 boliger innenfor felt BK 1 – 12 skal Klokkerveien vest for planområdet inkludert fortau og opphøyd krysningspunkt over Aurveien (fv. 1469) til Aursmoen skole være ferdig opparbeidet. Opparbeidelsen av krysningspunktet over Aurveien (fv. 1469) skal skje i henhold til byggeplan godkjent av Viken Fylkeskommune».

Hensynet bak bestemmelsen:

Formålet med å fastsette rekkefølgebestemmelser er generelt å sikre at nødvendige tiltak innenfor et planområde blir gjennomført og ferdigstilt i takt med utbyggingen. På den måten bidrar bestemmelsene til å sikre, opparbeidelse av infrastruktur, funksjonalitet og sikkerhet for fremtidige beboere.

Når det gjelder den konkrete bestemmelsen i § 8.2.2.3, er formålet særlig å sikre en trygg skolevei og ivareta trafikksikkerheten for myke trafikanter. Bestemmelsen skal sørge for at barn og andre gående og syklende trygt kan ferdes langs Klokkerveien og ved kryssing av fylkesvei 1469 til og fra Aursmoen skole.

Vurdering av om hensynet blir vesentlig tilsidesatt:**Sikkerhet for gjennomføring:**

Tiltaket er under prosjektering, og det pågår dialog med Akershus fylkeskommune om godkjenning av byggeplaner for krysningspunktet. Utførende foretak er allerede avklart, og tiltaket er både finansiert og planlagt gjennomført. Långiver vil i tillegg skriftlig garantere at det holdes tilbake tilstrekkelige midler til å sikre ferdigstillelse. På denne bakgrunn vurderes det at den delen av formålet bak bestemmelsen som gjelder å sikre gjennomføring av tiltaket, ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

Trafikksikkerhet:

Det er nylig etablert to fotgjengeroverganger, hvorav den ene ligger omtrent der det planlagte krysningspunktet vil bli opparbeidet.

Dette bidrar allerede i dag til å sikre trygg kryssing av fylkesvei 1469 for myke trafikanter.

I forbindelse med søknaden om midlertidig dispensasjon er det relevant å fremheve at disse nye overgangene både dekker området i umiddelbar nærhet til krysningspunktet som rekkefølgekravet gjelder, og gir trygg forbindelse fra det eksisterende boligfeltet Klokkerjordet. Videre er det etablert en midlertidig gangvei langs Klokkerveien frem til



fotgjengerovergangen, noe som også bidrar til å ivareta sikker ferdsel inntil den permanente løsningen er på plass.

På denne bakgrunn vurderes det at heller ikke hensynet til trafiksikkerhet for myke trafikanter blir vesentlig tilsidesatt.

Fordeler:

Det er flere fordeler ved å innvilge en midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravet. For det første vil en dispensasjon legge til rette for en mer helhetlig og sammenhengende utbygging av prosjektet. Dette bidrar til å komprimere byggetiden og dermed redusere den perioden området belastes av byggearbeider og anleggstrafikk.

Videre vil en kortvarig utsettelse gjøre det mulig å koordinere boligbyggingen og opparbeidelsen av teknisk infrastruktur på en mer effektiv måte. Dette reduserer risikoen for byggestans og uforutsette kostnader, samtidig som det sikrer en bedre fremdrift i prosjektet. Siden boligbyggingen finansierer infrastrukturen, er det en fordel at disse prosessene kan sees i sammenheng.

En midlertidig dispensasjon vil også sikre at ferdigstilte og solgte boliger kan overleveres til boligkjøperne som venter på å etablere seg i kommunen. Dette gir både forutsigbarhet for boligkjøperne og styrker kommunens tilflytting og befolkningsvekst.

Ulemper:

Når hensynet bak bestemmelsen uansett vil bli oppfylt, og det kun er tale om et kort tidsrom hvor kravet ikke fullt ut etterleves, samtidig som overskridelsen gjelder et begrenset antall boliger, vurderes ulempene som svært små. Det er i tillegg etablert to fotgjengeroverganger som midlertidig ivaretar trafiksikkerheten og bidrar til trygg ferdsel for beboere og andre gående frem til det nye krysningspunktet står ferdig. På denne bakgrunn fremstår fordelene ved å innvilge en midlertidig dispensasjon som klart større enn de eventuelle ulempene.

Oppsummering:

Etter en samlet og konkret vurdering mener vi at hensynet bak den aktuelle rekkefølgebestemmelsen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det innvilges en midlertidig dispensasjon frem til 01.07.2026. Tiltaket er finansiert og anlegget vil bli gjennomført og ferdigstilt. Det er kun tale om en begrenset utsettelse for deler av anlegget. Videre vil långiver skriftlig bekrefte overfor kommunen at nødvendige midler holdes tilbake for å sikre ferdigstillelse.

Det er vår vurdering at verken plan- og bygningslovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt dersom den omsøkte dispensasjonen innvilges. Tvert imot vurderes fordelene ved å innvilge dispensasjonen – herunder effektiv fremdrift, reduserte ulemper for nærområdet og muligheten for å overlevere ferdigstilte boliger til boligkjøpere – som

klart større enn de eventuelle ulempene. På denne bakgrunn mener vi at vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og at kommunen bør kunne innvilge den omsøkte midlertidige dispensasjonen.

Med vennlig hilsen,

På vegne av Bakke Prosjekt AS

Bakke AS
v/ Kristiane Berg
leder prosjektering og byggesak