

Referat fra oppstartsmøte 27.10.2025

Detaljregulering for Preståsen 6 og 8

Planens navn	Preståsen 6 og 8
PlanID	322620250004
Møtedato	27.10.2025
Hjemlet i	Plan- og bygningsloven § 12-8
Planinitiativ mottatt dato	30.05.2025, rev 26.10.2025

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller	E-post	Telefon
Jansen Invest og Drift AS v/Remi Jansen	remi@aurskogbygg.no	
Plankonsulent		
Jon Kalin, JC Kalin AS	jon@kalin-as.no	
Odd André Boholm	oddboholm@gmail.com	
Siren Saltvik, Arkitekt	Siren.saltvik@outlook.com	
Aurskog-Høland kommune		
Gjermund Conrad Nilsen, leder KTD	gjermund.conrad.Nilsen@ahk.no	
Ole Lund Jacobsen, KTD, vei	ole.lund.jacobsen@ahk.no	
Marte Taraldrud, KTD, vann	marte.taraldrud@ahk.no	
Vidar Hansen, KTD, avløp	vidar.hansen@ahk.no	
Kjetil Hauger, leder forvaltning	kjetil.hauger@ahk.no	63852500
Hedda Geoline Trandem, arealplanlegger	hedda.geoline.trandem@ahk.no	63852602

Planforutsetninger

Har planinitiativet blitt lagt frem for formannskapet?	☒ Ja	☐ Nei
Er det aktuelt å stoppe planinitiativet?	☐ Ja	☒ Nei
Er kravet til fagkyndighet oppfylt?	☒ Ja	☐ Nei
Er det aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum?	☐ Ja	☒ Nei
Er det hensiktsmessig med felles behandling av planforslaget og byggesak?	☐ Ja	☒ Nei
Foreligger det usikre eiendomsgrenser i planområdet?	☒ Ja	☐ Nei
Foreligger det tinglyste heftelser innenfor planområdet?	☒ Ja	☐ Nei

Føringer for planarbeidet

Føringer	
Plangrunnlag	Boligbebyggelse i KPA, og konsentrert boligbebyggelse, som følger intensjonen i områdeplanen for Aursmoen vedtatt i 2014. Planinitiativet ble lagt frem politisk siden initiativet utfordret områdeplanen på enkelte områder, det ble vedtatt at man var positiv til oppstart av planarbeid, men at naboeiendommen måtte være en del av planen, samt krav til parkeringsdekning og antall p-plasser per boenhet. I tillegg tilrettelegge for gode aktivitetsvennlige nærmiljøet med varierte tilbud for lek og opphold for ulike aldersgrupper. Parkering kan fortrinnsvis løses under bakken Relevante bestemmelser og føringer i overordnede planer skal legges til grunn i reguleringsplan. Planbeskrivelsen skal redegjøre for hvordan planforslaget ivaretar krav i overordnede planer.
Planområdet	Planavgrensningen skal omfatte naboeiendommen med gbnr. 192/155, og bør varsle en større avgrensning som har med seg forslag til adkomst. Dersom man ønsker å endre på adkomst til planen skal påkoblingen til vei inngå i avgrensningen. Kommunen er åpen på å behandle og vurdere endret trafikkmønster, dersom løsningene er



	trafikksikre og ivaretar ulike trafikkgrupper. Trafikkflyt kan påvirkes utenfor planens avgrensning og må redegjøres i planarbeidet.
Eiendomsforhold	Det må rekvireres en klarlegging/påvisning av eksisterende eiendomsgrenser, siden disse er usikre. Det må redegjøres for hjemmelsstrukturen som planlegges for senere fradeling og/eller seksjonering i nye byggeområder. Det er tinglyst veirett på eiendommen gbnr. 192/167.
Planprogram/ Konsekvensutredning	Planinitiativet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8. Tiltaket faller ikke inn under Vedlegg I. § 8 sier at reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. § 10. Kommer planen i konflikt med ett eller flere av kriteriene i § 10, skal det utarbeides konsekvensutredning. Planinitiativet vurderes å verken ha et omfang eller innhold som utløser krav om konsekvensutredning, slik det er formulert i kriteriene i § 10 (egenskaper ved planen, lokalisering og påvirkning på omgivelser, og egenskaper ved virkninger). Tiltaket anses ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8 og/eller etter Folkehelseloven § 11 helsekonsekvensutredning.
Risiko og sårbarhet	ROS-analyse skal utarbeides på grunnlag av tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag. Bestemmelse med krav om at retningslinje for behandling av støy (T-1442/2021) skal følges. Tilstrekkelig sikkerhet mot flom skal i forbindelse med reguleringsplaner dokumenteres i en ROS-analyse, jf. pbl § 4-3 og i henhold til sikkerhetskravene i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-2. Kommunen har en overordnet <u>ROS-analyse</u> tilgjengelig på kommunens hjemmeside.
Hovedgrep	Kommunen har ikke rukket å gå gjennom materialet i forkant av møtet, men plankonsulent la frem endringene og grepene i revidert planinitiativ på møtet. Hovedgrep er mørk trekledning, med flate tak, hvor det kan åpnes for takterrasser. Det foreslår parkering på 1. nivå, og med fasade som bryter opp strukturen. Ønsker at 1. etasje fremstår innbydende. Parkeringskjeller er kostbart, og det må være gjennomførbart for prosjektet. Løsningen med parkering på 1. plan anses som en



	godtagbar løsning på krav til parkering og kost/nytte i prosjektet. Skal være åpent, og det skal eksempelvis være mulig å brøyte gjennom. Flate tak gjør at det fremstår mindre dominerende i nabolaget, og får ned høyden.
Utforming og tomteutnyttelse	Illustrasjonsplanen til planforslaget skal vise tilnærmet maksimal tomteutnyttelse, og det skal redegjøres for forholdet mellom illustrert tomteutnyttelse og forslag til regulert tomteutnyttelse. Bør også vise vegetasjon og lekeplass.
Landskap og bebyggelse	Del av et transformasjonsområde, men per dags dato ligger i et boligområde. Nærliggende bebyggelse i vest har blitt transformert og bebyggelse i øst har ikke blitt det. Viktig at ny bebyggelse forholder seg til begge bygningsmiljøer. Karaktertrekk i omliggende bebyggelse og landskap skal beskrives.
Estetikk, arkitektur og stedstilpasning	Planbeskrivelsen skal omtale bebygde og naturlige forhold og som dokumenterer nødvendig steds kunnskap som begrunnelse for løsningsvalg. Det er viktig at det opparbeidede området får en god arrondering og tilslutning til terreng, og at det legges opp til bruk av varige materialer. Bør beskrive solforhold til eksisterende lekeplass i nord, viktig at lekeplassen for gode solforhold, selv om denne er til utbyggingsprosjektet nordvest for planområdet. Barn har ikke forhold til hva som tilhører hvem.
Sosial infrastruktur (barn og unge, eldre, mennesker med nedsatt funksjonsevne)	Må legge til grunn statlige retningslinjer som berører barn og unges interesser og universell utforming. Mobilitetsstrategi 2022-2026 må legges til grunn i planarbeidet. Det må legges til rette for at flest mulig, uavhengig av funksjonsevne, kan benytte seg av anlegget og delta i aktiviteter.
Skoler og barnehager	Planlagt bebyggelse ligger sentralt på Aursmoen og tilhører Aursmoen barne- og ungdomsskole som stod ferdig til skolestart 2025. Kapasiteten er god, og det er ikke behov for skoleskyss, men at trygg skolevei beskrives.
Klima og miljø	
Friluftsliv og nærmiljø	Kan påvirke lekeplass rett nord for planområdet, viktig at det sikres tilgjengelighet og nok lys, og at det planlegges for gode soner for lek og opphold på egen grunn.
Landbruk	Ikke berørt.



Massehåndtering/ Matjordsplan	Massehåndtering må vurderes og omtales i planbeskrivelsen. Evt. i egen utredning. God hagejord bør gjenbrukes til etablering av uteoppholdsareal.
Grunnforhold	Utenfor NVEs fareområdet for kvikkleire, viktig at grunnforhold utredes og beskrives som en del av planarbeidet.
Naturmangfold	Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12 skal ligge til grunn for planarbeidet. Statlige planretningslinjer for klima og energi skal ligge til grunn for planarbeidet.
Overvann/ Grønnstruktur	Overvann skal håndteres på egen grunn, og skal ha en trygg avledning av flomvei gjennom planområdet og frem til resipient. Nærmeste resipient er Finstadbekken, og vi oppfordrer til å ta kontakt med utbygger Bakke AS angående sitt åpne fordrøynings- og overvannsanlegg, som har flomvei åpent og noe lukket frem til Finstadbakken.
Kulturminner	Evt. registrerte fornminner (Askeladden) mv. beskrives
Infrastruktur	
Samferdsel	Veger og kryss skal utformes i henhold til felles kommunal veinorm. Det oppfordres til god dialog med kommunal vegmyndighet om vegløsningene. Parkeringskrav i områdereguleringen for Aursmoen vedtatt i 2014 er oppfylt. Dersom endret kjøremønster er aktuelt, må man vurdere om det er hensiktsmessig å eventuelt stenge av Preståsen sør for planområdet, da vil eksisterende boliger sør for planområdet bruke den private veien som tidligere. Preståsen 6 og 8 kan få endret kjøremønster ved å koble seg på Schønheyders vei, ved å endre på innsnevringen til gang- og sykkelvei ved vendehammeren. Det må tas høyde for areal til snøopplag, som vises på en illustrasjonsplan.
Trafikksikkerhet	Trygg skolevei skal beskrives og omtales.
Kommunaltekniske anlegg	Planområdet har flere mulige tilknytningspunkter for vann og avløp, men at tilknytningspunktene har litt ulik dimensjonering. Det må utarbeides VAO-rammeplan som viser overordnede løsninger for vann, overvann og avløp. Dimensjonerende krav til slokkevann, og slokkevannkapasitet må avklares. Kan maks slippe på 1l/sekund på overvannsledninger.
Brann	Det vises til kravene om sikkerhet ved brann i TEK17 og Nedre Romerike brann og redning IKS sin veiledning - Veileder - tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap bl.a. om tilkomst og



	tilstrekkelig kapasitet til slokkevann og ev. sprinkling. Det oppfordres til god dialog med Nedre Romerike brann- og redningsvesen NRBR om løsningsvalg.
Renovasjon	Avfallshåndtering må fremkomme av arealplankartet, og det må vises løsning for hvordan renovasjonsbilen skal snu. Det oppfordres til god dialog med renovasjonsoperatør ROAF om renovasjonsløsningene, og viser til deres veileder .
Planprosess og rammer	
Samarbeid og medvirkning	Ut over den lovbestemte høringen anbefales det at tiltakshaver tidlig etablerer kontakt med naboer, velforeninger, idretts- og historielag og/eller andre, og informerer aktivt om planarbeidet. God informasjon gir større forståelse og forutsigbarhet. Ved oppstart av planarbeidet er det forslagsstiller som organiserer og gjennomfører medvirkningsprosessen. Saksbehandler på plan kan kontaktes ved behov for drøfting ol.
Rekkefølgekrav	Det kan være aktuelt å stille rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau/gang- og sykkelvei, og eller opprustning av vei, men dette vil fremkomme av det videre planarbeidet.
Byggesak	Det er ikke aktuelt med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15.
Fagkyndighet	Det stilles krav til fagkyndig etter plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd. Det stilles videre krav til fagkompetanse på områdene hvor det skal gjøres utredninger.
Utbyggingsavtale	Planoppstart skal varsles med utbyggingsavtale, jf. Kommuneplanens bestemmelse § 7.2.4.
Fremdrift	Tentativ fremdrift • Varsel om planoppstart (Nyåret) ønsker dialog om planavgrensning først. • Dialogmøter med gjennomgang av (2026) -plankonsept -juridiske plandokumenter • Oversendelse av planforslag til kommunal behandling: (2026) • Politisk behandling • Vedtak
Økonomi	Forslagsstiller må selv dekke alle utgifter til utarbeiding av planforslaget. Forslagsstiller dekker også kostnadene med endringer



	i planforslaget og utredninger etter høringen når det fremkommer momenter i høringen som krever: • Nye/utvidet utredninger • Endringer i plankart • Endringer i bestemmelser • Endringer i øvrige plandokumenter Det må betales gebyr for behandling av reguleringsplaner i samsvar med gebyrregulativet for Aurskog-Høland kommune. Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside.
Kunngjøring av planoppstart	Varslingsdokumentene oversendes til Aurskog-Høland kommune for gjennomgang før varsel om oppstart. Varslingsmaterialet skal inneholde følgende: • Kunngjøringstekst • Oversiktskart hvor planområdet vises. • Plankart i egnet målestokk som viser planavgrensning i PDF-format. • SOSI-fil med planavgrensning. • Planinitiativ. • Referat fra oppstartsmøtet. Husk å oppgi planID på dokumentene. Aurskog-Høland kommune oversender varslingsliste (denne blir sendt ut etter av planavgrensning er landet), og publiserer på kommunens hjemmeside. Forslagstiller varsler oppstart av planarbeidet i Indre Akershus blad.
Annet	Boligstørrelsene varierer fra 35-75 kvm, og forslagsstiller ser at det er et behov for mindre leiligheter enn først antatt. Kommunen viser til boligstrategi som skal behandles i kommunestyret 29.10.2025 som et grunnlag.
Konklusjon	Forslagstiller er gjort kjent med at det foreslåtte prosjektet kan være noe utfordrende mht. adkomst og overvannshåndtering. Aurskog-Høland kommune vurderer imidlertid dette er problemstillinger det kan arbeides med i det videre planarbeidet, og at forslagsstiller kan gå videre med planarbeid og varsle oppstart.

Orientering om kommunenes sjekkliste

- Krav til innhold i planforslaget. Gjennomgått og underskrevet.