

Aurskog-Høland kommune
v/ byggesak

08.06.2026

Søknad om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse 8.2.23, fastsatt i reguleringsplan for Aurheim, gnr./bnr. 192/10, 929, 930 m.fl.

Bakgrunn for søknaden:

Det følger av reguleringsplanens bestemmelse § 8.2.23 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).

I forbindelse med at det ble ferdigstilt noen flere boliger enn rekkefølgekravet tillot, ble det søkt og innvilget en midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravet frem til 01.07.2027. De aktuelle boligene har fått midlertidig brukstillatelse, og er tatt i bruk. Dessverre har det oppstått forsinkelse i fremdriften knyttet til infrastrukturiltakene tilknyttet rekkefølgekravet.

Fremdriftsforsinkelsen skyldes i hovedsak behov for endelige avklaringer knyttet til gjennomføringen av de aktuelle infrastrukturiltakene i tråd med reguleringsplanen. For å sikre en hensiktsmessig og helhetlig gjennomføring av tiltakene, er det nødvendig at rammebetingelser og avklaringer mellom involverte aktører er tilstrekkelig på plass før oppstart. Dette har medført at tiltaket ikke har kunnet igangsettes innenfor tidligere gitt frist, til tross for at prosjektet for øvrig er ferdig prosjektert, finansiert og klart for gjennomføring. Avklaringsprosessene er nå langt fremme, og det forventes at grunnlaget for igangsetting vil foreligge innen overskuelig tid, slik at tiltaket kan gjennomføres og ferdigstilles innen den omsøkte utsettelsen. Det kan videre opplyses om at tiltaksplanene er godkjent av kommunalteknisk drift, og at godkjent byggeplan fra Akershus fylkeskommune forventes innen utgangen av uke 26.

På denne bakgrunn søkes det om videre midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 8.2.23 frem til 31.12.2026.

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 8.2.23:

Den aktuelle bestemmelsen lyder; «Når det er 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 § 8.2.23, er formålet særlig å sikre en trygg skolevei og ivareta trafikksikkerheten for mange 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 ferdig prosjektering, utførende foretak er avklart, tiltaksplanene er godkjent av kommunalteknisk drift og godkjent byggeplan for krysningspunktet fra Akershus fylkeskommune forventes innen kort tid. Det er tidligere stilt garanti for midler til ferdigstilling av tiltaket, og denne garantien er forlenget tilsvarende frist for ny midlertidig dispensasjon. Det vurderes derfor at den delen av formålet bak bestemmelsen som gjelder å sikre gjennomføring av tiltaket, ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

Trafikksikkerhet:

Det er 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 mange 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



fortgjengerovergangen, 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 utsettelsen 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.

Ulemper:

Når hensynet bak bestemmelsen uansett vil bli oppfylt, og det kun er tale om et kort tidsrom hvor kravet ikke fullt ut etterleves, 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 31.12.2026. Tiltaket er finansiert og anlegget vil bli gjennomført og ferdigstilt. Det er kun tale om en begrenset utsettelse for deler av anlegget. Videre er det stilt garanti for nødvendige midler til å sikre ferdigstillelse.

Det er vår vurdering at verken plan- og bygningslovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt dersom den omsøkte midlertidige dispensasjonen innvilges. Tvert imot vurderes fordelene ved å innvilge dispensasjonen – herunder effektiv fremdrift og reduserte ulemper for nærområdet ved at tiltaket utføres i ett fremfor i deler – som klart større enn de eventuelle midlertidige 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