



Saksfremlegg

Arkivsak-dok. PLAN-20/00001-33
Saksbehandler Lisa Lyngmo

Saksgang	
Hovedutvalg for miljø og samfunn	31.05.2023

Detaljreguleringsplan for Fokusgården - førstegangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljreguleringsplan for Fokusgården, med plankart for vertikalnivå 1 og 2, datert 06.03.2023, og bestemmelser datert 29.03.2023, legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 1. ledd og 12-11 etter at følgende endringer er gjort i planforslaget:
 - a. Byggehøyder mot Kuskerudveien reduseres til tre etasjer. Ved en eventuell inntrukket fjerde etasje må inntrekningen fra tredje etasje være minimum 3,0 meter.
 - b. Svalganger illustrert i planforslaget endres til å være i tråd med forslag til bestemmelse 3.1.7.
 - c. Utkragede balkonger mot Sørumsandveien i felt BFK4 trekkes helt inn i fasaden eller fjernes helt.
 - d. Det tas inn en bestemmelse om utbyggingsrekkefølge som sikrer at bebyggelse mot Sørumsandveien, FK1 og BFK4, er etablert før øvrige felt kan få igangsettingstillatelse.
 - e. Estetisk redegjørelse bindes opp i bestemmelsene og gis juridisk virkning.
 - f. Det tas inn en bestemmelse som sikrer parkeringsmuligheter for hjemmetjenesten, tilsvarende hovedutvalgets vedtak i saken om Sørumsand verksted 15.03.2023.

Vedlegg:

- Vedlegg 5. Illustrasjonsprosjekt, 29.03.23
- Vedlegg 6. Estetisk vurdering, 12.01.2023
- Vedlegg 7. Byromsprogram Fokusgården
- Vedlegg 8. Skisseprosjektrapport
- Vedlegg 9. Plan brannoppstillingsplasser
- Vedlegg 10. Rapport VA og overvann, 23.09.19 rev 28.11.22
- Vedlegg 11. Trafikkanalyse Sørumsand, 27.08.20

Vedlegg 12. Tegningshefte vei, 10.03.23
Vedlegg 13. Teknisk plan Sørumsandveien, 29.03.23
Vedlegg 14. Viken fylkeskommune tilbakemelding på teknisk plan for fortau
Vedlegg 14.1 Oversikt over nødvendige dokumenter før reguleringsplan kan aksepteres
Vedlegg 15. ROS-analyse Fokusgården, 23.02.22
Vedlegg 16. Geoteknisk rapport, 08.07.19
Vedlegg 16.1. Notat områdestabilitet, 08.07.19
Vedlegg 17. Massehåndteringsplan, 19.09.19
Vedlegg 18. Klimavurdering for Fokusgården
Vedlegg 19. Notat effektbehov, 30.10.19
Vedlegg 20. Notat energibehov, 03.09.10
Vedlegg 21. Støyrapport AKU01, 09.02.22
Vedlegg 22. Notat om sumstøy AKU02, 10.03.23
Vedlegg 23. Samlet støybelastning vei og jernbane, 11.01.23
Vedlegg 24. Støybelastning fra vei og jernbane - delt, 13.01.23
Vedlegg 25. Lokalklimarapport Fokusgården, 08.03.21
Vedlegg 26. Kunngjøringsannonse
Vedlegg 27. Varslingsbrev, 26.03.19
Vedlegg 27.1 Vedlegg til varslingsbrev - plankart
Vedlegg 28. Samlede merknader ved varsel om oppstart
Vedlegg 29. Faktaark for Fokusgården
Vedlegg 30. Lenke til 3D-modell
Vedlegg 1. Plankart Fokusgården - vertikalnivå 1
Vedlegg 2. Plankart Fokusgården - vertikalnivå 2
Vedlegg 3. Planbeskrivelse, 29.03.23
Vedlegg 4. Forslag til reguleringsbestemmelser, 29.03.23

1 Oppsummering

Fokusgården i Sørumsand ønskes utviklet med bakgrunn i gjeldende områderegulering for Sørumsand. Planområdet ligger sentralt i Sørumsand sentrum. Det legges opp til etablering av sentrumsbebyggelse på 3-5 etasjer.

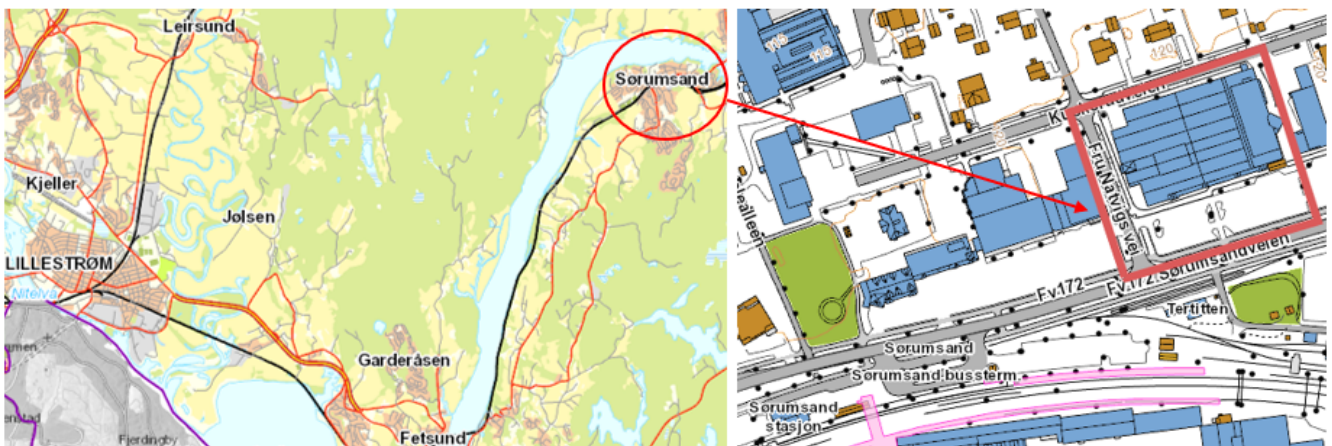
Planforslaget viser 85 nye boenheter i tillegg til næring i alle førsteetasjer og et rent kontor-/forretningsbygg. Bebyggelsen er planlagt delt i tre; to lameller mot Sørumsandveien og et større kvartal hvor dagens Fokussenter er plassert. Fokusgården borettslag, med 19 leiligheter, blir stående som i dag.

Det er foreslått en 14,5 meter bred gågate gjennom planområdet, med snarvei/smug for gående mellom Fokusgården og nytt prosjekt i Kuskerudveien 4. Smuget vil koble seg på fremtidig gangsti langs med Sletta-parken og videre ned mot Glomma. Vis a vis Tertitten foreslås det et større torg, hvor lekeapparat skal utformes med historiske referanser til Urskog-Høland banen.

Videre foreslås en omregulering av Fru Natvigs vei – fra toveis, til enveiskjørt. Fortau langs Sørumsandveien blir breiere, og grønnsrabatten utvides med 0,5 meter.

Prosjektet skal bidra til områdemodellen for Sørumsand med et kontantbidrag som fastsettes i en egen utbyggingsavtale.

1.1 Kartutsnitt



Figur 1: oversiktskart og kart med varslet planavgrensning markert med rødt omriss.

1.2 Tidligere vedtak

1.2.1 Temaplaner for utforming og parkering i Sørumsand sentrum

Sørum kommunestyre vedtok 12.06.2019, sak 56/19, temaplan for utforming og temaplan for parkering som strategisk plan for Sørumsand sentrumsområde.

Temaplanene er ikke juridisk bindende, men skal være et rammeverk som gir forutsigbarhet. Planene med registreringer og anbefalinger skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

Kommunedirektøren ble i vedtaket bedt om å igangsette en prosess for mindre endring av områdeplanen for Sørumsand sentrum på følgende punkter:

- Revidere krav til minimumsbredden for gågata
- At parkering under bakken tilrettelegges for sammenkobling med naboeiendommer
- Nedjustering av parkeringskrav per boenhet og for bevertning.

Videre ble følgende presiseringer gjort i vedtaket:

- Innkjøring til parkeringskjellere skal ikke avgrenses til Kuskerudveien.
- Ved detaljregulering kan det vurderes byggehøyder over begrensningene fastsatt i områdeplanen.
- Det presiseres at områdeplanens begrensninger av boligformål i 1. etasje skal gjelde.

Det er vedtatt oppstart av revisjon av områdeplanen.

1.2.2 Områdemodell for finansiering av fellestiltak i Sørumsand sentrum, 31.08.2016

Følgende ble vedtatt av Sørum kommunestyre 31.08.2016:

«Sørum kommune skal tilby utbyggere av prosjekter på Sørumsand å kunne imøtekomme områdeplanens rekkefølgekrav om infrastruktur til nytte for allmennheten gjennom bidrag til en områdemodell.

Bidraget forutsetter innbetaling av kr 750 per m² BRA til et fond kommunen administrerer. Beløpet skal indeksreguleres».

Planområdet for Fokusgården ligger under områdeplan for Sørumsand sentrum og er dermed knyttet til områdemodell for Sørumsand (modell for finansiering av felles infrastruktur). Se punkt 4.24.1 for mer om utbyggingsavtale.

1.2.3 Oppstartsak for regulering av Fokusgården, 20.03.2019

Saken ble behandlet av miljø- og samfunnsutviklingsutvalget i Sørum kommune i møte 07.03.2019, sak 12/19. Utvalget ga tilsagn til oppstart, men saken ble gjenstand for mindretallsanke. Oppstartsaken gikk derfor videre til kommunestyret, som behandlet mindretallsanken i møte 20.03.2019, sak 35/19. Kommunestyret vedtok da at:

«Det gis tilslutning til oppstart av reguleringsarbeid for Fokusgården, med følgende presiseringer:

1. *Forholder seg til temaplan i videre arbeid.*
2. *Forventer at takflater utnyttes til samfunnsnyttige formål (fortrinns grønne flater, solceller)*
3. *Oppfordrer til å følge eventuelle endringer/ revisjoner i områdeplanen knyttet til byggehøyder.*
4. *Pollinerende vekster prioriteres i prosjektet*

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8».

1.3 Forslagsstiller

Forslagsstiller er Dyrvik Arkitekter AS, på vegne av Fokus Sørumsand AS, v/ Urbanium AS.

1.4 Sakens forhistorie

Fokusgården er regulert til sentrumsformål gjennom områdeplan for Sørumsand, og på vegne av Urbanium AS, sendte Dyrvik Arkitekter AS inn planinitiativ i januar 2019.

Planinitiativet ble behandlet i oppstartsak i mars 2019, hvor Sørum kommunestyre etter mindretallsanke ved utvalgsbehandling ga tilslutning til oppstart av planarbeid. Høsten 2019 ble det sendt inn planforslag som var i strid med områdeplanen på flere punkter. Kommunen har gitt tilbakemeldinger i flere omganger. Februar 2022 ble det sendt inn nytt, revidert planmateriale. Planforslaget bryter fortsatt med overordnet plan på noen punkter. Etter mye dialog med forlagsstiller mener kommunedirektøren det er hensiktsmessig å legge frem uenighetspunktene for politisk beslutning.

1.5 Dagens situasjon

Fokusgården består i dag av forretning i høy første etasje og bolig i 2-4 etasje (Fokusgården borettslag). Arealfordeling:

- Bolig: ca. 2300 m² BRA + svalganger, overdekket areal og balkong.
- Forretning/bevertning/kontor/off.-/privat tjenesteyting: ca. 3300 m² BRA
- Parkering: ca. 2200 m²

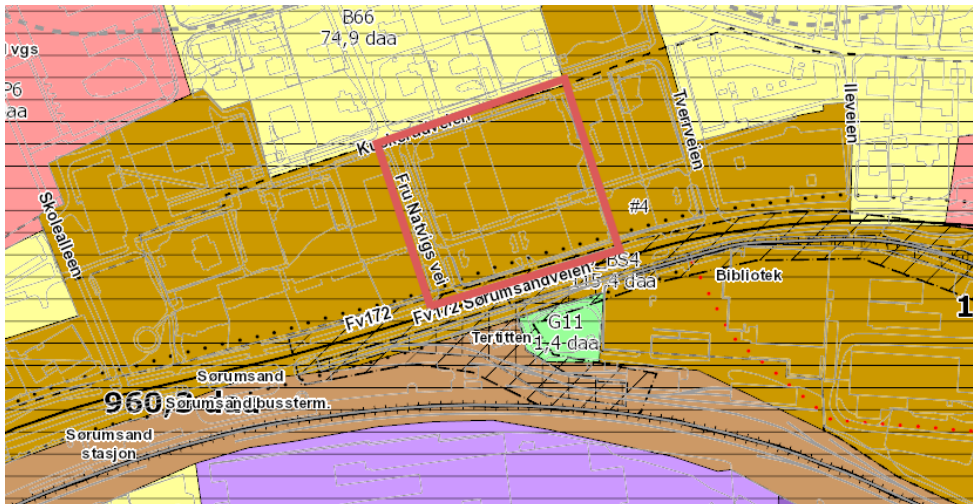
Førsteetasjen har en introvert fasade mot Fru Natvigs vei og Kuskerudveien, og delvis åpne fasader mot parkeringsplassen i sør-øst mot Sørumsandveien. Eiendommene utgjør en vesentlig del av Sørumsand sentrums servicetilbud. Mot Sørumsandvegen domineres eiendommene av parkeringsareal på bakkeplan

1.6 Gjeldende planstatus

1.6.1 Kommuneplan

Planområdet er avsatt til sentrumsformål. Planinitiativet er i tråd med langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune som sier at:

- 20 % av veksten skal skje i prioritert vekstområde i tettstedene Sørumsand, Fetsund (inkl. ved Svingen stasjon), Frogner og Skedsmokorset. Av disse skal Sørumsand ha høyest prosentvis vekst.



Figur 2: utsnitt av gjeldende kommuneplan.

1.6.2 Områdeplan for Sørumsand sentrum

Planområdet ligger i sin helhet under sentrumsformål, felt BS3 i områdeplan for Sørumsand sentrum, med unntak av arealer regulert til veg og fortau.

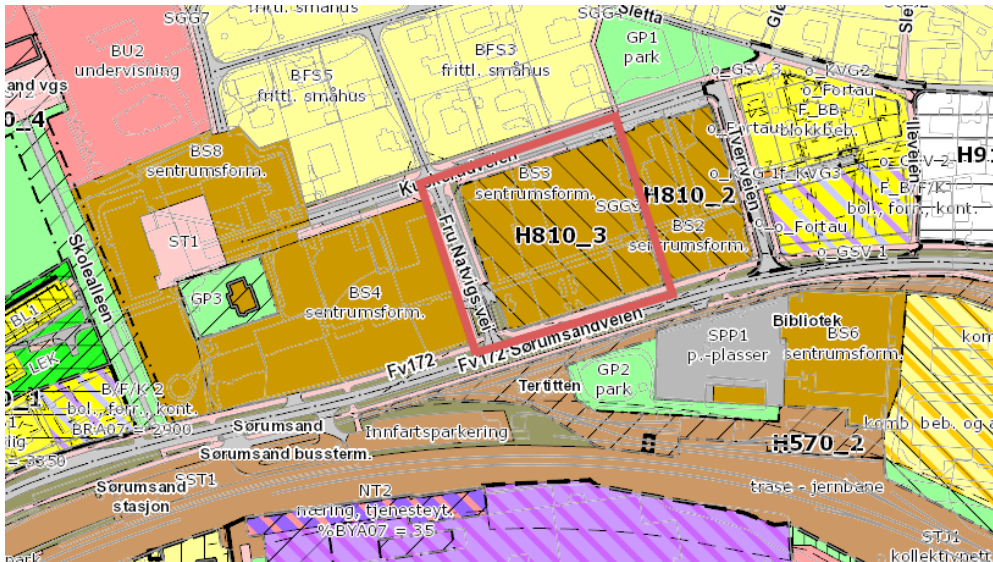
For områder avsatt til sentrumsformål gjelder blant annet at:

- Innenfor sentrumsformålet kan det tillates forretninger, kontorer, bolig, offentlig/privat tjenesteyting, parkeringshus/parkeringskjeller, bevertning, hotell/overnatting og kulturformidling, samt gang-/kjøreareal og utomhusanlegg på bakkeplan.
- Alle parkeringsplasser for beboere og ansatte innenfor sentrumsformålet skal være i parkeringshus/ parkeringskjeller.
- Det tillates ikke boligformål i første etasje innenfor sentrumsformålet.
- Første etasje skal ha åpne vindusfasader med inngang fra gang-/gateareal og inneholde publikumsrettede funksjoner

Felt BS3 har følgende krav:

- % BYA = 80 %.

- Min 3 et. og maks 6 et. (maks kote 140,50 moh.).
- MUA 25 m².
- Pålagt plansamarbeid for alle eiendommene innenfor feltet.
- Krav om gjennomgående gangsone øst-vest med minimumsbredde 10 meter.
- Krav til inngangselekeplass og kvartalselekeplass for boligformål etter § 2.2.2 kan innfris ved opparbeiding av GP1.
- Ny bebyggelse trappes ned til inntrukket fjerde etasje mot Kuskerudveien.



Figur 3: utsnitt fra reguleringsplanbasen.

Felt BS3, Fokusgården, er den første detaljreguleringsplanen som tas til politisk førstegangsbehandling etter områdeplanen. Felt BS4, Bank- og Sentrumsgården, og BS2, Kuskerudveien 4, utgjør det resterende arealet. Prosjektene må sees i sammenheng ved utarbeidelse av plan, slik at Sørumsand sentrum utvikles som en helhet.

1.6.3 Boligbyggeprogram 2018 – 2023 (BBP)

Prosjektet ligger inne i revidert boligbyggeprogram for tidligere Sørum kommune. Fokussenteret (felt nummer 13) er lagt inn med 100 boenheter i perioden 2022-2024. Prosjektet ligger inne med boligtype B4 og B5 – «*blokk eller annet boligbygg med 3 etasjer eller mer*» og «*kombinerte formål: forretningsbygg eller annet bygg*».

2 Planprosess og medvirkning

2.1 Varsel om oppstart

Oppstart av reguleringsplanarbeidet ble kunngjort i Romerikes Blad og Indre Akershus Blad 26.03.2019, samt lagt ut på kommunens hjemmeside samme dag. Naboer og berørte parter ble varslet i eget brev. Frist for å komme med merknad til planarbeidet var 03.05.2019.

2.2 Merknader til varsel om oppstart

Det kom inn åtte merknader til varsel om oppstart. En høringspart sendte inn merknader to ganger. Tre av merknadene kom fra offentlige myndigheter, mens de resterende fra naboer og øvrige interessenter.

Fra overordnede myndigheter er det hovedsakelig generelle tilbakemeldinger som gis ved varsel av oppstart for detaljreguleringsplan. Fra naboer og øvrige interessenter går følgende tema igjen i merknadene:

- Bekymring for at det skal bli dårlige lysforhold i private og offentlige uterom

- Ønske om opprettholdelse av kjøpesenterløsning med interne gangarealer
- Usikkerhet om enveiskjøring er best løsning i Fru Natvigs vei

For lite næring, viktigheten av lav bebyggelse, forholdet til kulturminner og spørsmål til parkeringsløsning under lokk er også tema som er blitt tatt opp i merknadene. Det er ikke kommet varsel om innsigelse.

2.3 Krav om konsekvensutredning og offentlig ettersyn av planprogram

Planønsket er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven § 4-1 Planprogram og § 4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning, med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger.

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Det er ikke krav til planprogram for denne plansaken, jf. forskriftens § 8 bokstav a.

2.4 Medvirkning

Leietakerne i Fokusgården er holdt informert om utviklingen av kvartalet, i tillegg til at offentlige høringsinstanser og andre interessenter har fått gi innspill ved varsel om oppstart av plan. Forslagsstiller skal legge til rette for informasjon og medvirkning i tilknytning til høring og offentlig ettersyn.

Forslagsstiller har foreslått et eget medvirkningsopplegg for barn og unge, se punkt 5.19 i saksfremlegget.

2.5 Forventet fremdriftsplan

Behandling	Når
Hovedutvalg for miljø og samfunn – førstegangsbehandling	31.05.2023
Offentlig ettersyn	Midt juni – tidlig september
Hovedutvalg for miljø og samfunn – andregangsbehandling	Høst 2023
Formannskapet	Høst 2023
Kommunestyret	Høst 2023

3 Presentasjon av planforslaget

3.1 Arealformål og utnyttelse

Planområdet ligger sentralt i Sørumsand sentrum, i kort avstand fra Sørumsand togstasjon. Planforslaget regulerer ny bebyggelse, herunder næring og bolig.

Planens hensikt er å legge til rette for sentrumsutvikling, med bolig med tilhørende uteoppholdsareal, gågate, kontor, forretning og parkering, i tillegg til samferdselsanlegg som vei og fortau. Tillatt bruksareal for planområdet er 16 300 m² BRA, tilsvarende en utnyttelse på 207 % BRA. Foreslått fordeling av bruksareal:

Formål	m ²
Bolig	10 400 m ²
Kontor/forretning	5 900 m ²
Parkering	5 600 m ²

3.2 Eksisterende bebyggelse

Fokusgården butikkssenter foreslås i hovedsak revet. Eksisterende boligbebyggelse i andre etasje over deler av Fokusgården beholdes.

3.3 Ny bebyggelse

I grove trekk legger planforslaget opp til en utnyttelse på 130-245 % BRA, men en maksimal utnyttelse på 207 % for planområdet i sin helhet. Etasjehøydene foreslås med et spenn på 3-5 etasjer, i tråd med områdeplanens krav om 3-6 etasjer. Planforslaget er ikke i tråd med områdeplanens bestemmelse om nedtrapping mot Kuskerudveien. Gågate, torg og uteoppholdsareal på lokk utgjør rommene for fysisk utfoldelse og sosialt samvær.

I planforslaget er det lamellbebyggelse ut mot Sørumsandveien, og kvartalsbebyggelse mot nord-vest. Den vestlige lamellen er foreslått som rent næringsbygg, den østlige lamellen med næring i første etasje og bolig i andre til femte etasje. Kvartalsbebyggelsen i nord-vest har næring i første etasje og bolig i andre til femte etasje.

Det er vist gjennomgående leiligheter med tilgang til balkong eller svalgang på hver side. Svalgangene gir mindre rom for privat utfoldelse og dårligere solforhold, men kan ha fordeler knyttet til det sosiale livet, ved at inngangen plasseres mot felles gårdsrom og uteoppholdsareal. Svalgangene som er illustrert i planen er ikke i tråd med forslag til bestemmelser. Kommunedirektøren foreslår at det gjøres en endring i planforslaget når det gjelder svalganger, se kap. 4.1.5.



Figur 4: utsnitt av bebyggelsesstruktur.

3.4 Byrom og privat uteoppholdsareal

Planforslaget legger opp til gågate, torg og uteoppholdsareal på lokk med tilgang fra gate – totalt ca. 3300 m². Gågate og torg kan regnes som uteoppholdsareal for boligene i planområdet (se også 4.1.3).

Kravet til kvartalslekeplass på 1000 m² løses i Sletta-parken, mens nærlekeplass på 150 m² er tenkt løst i gårdsrommet på lokk. Alle boliger får tilgang til privat uteområde/balkong og

leke- og oppholdsareal for små barn, og planforslaget innfrir områdeplanens krav om minimum 25 m² uteoppholdsareal per boenhet.



Figur 5: utklipp som viser byrom og uteoppholdsarealer.

Gågate og torg:

For å bryte opp den langstrakte strukturen, foreslås mindre, sosiale soner i gågaten med sitteplasser, samt blågrønne arealer. I planforslaget er det vist regnbed og grønn vegetasjon.

Det vises forbindelser på tvers, som binder sammen sørsiden av Sørumsandveien til den nye gågaten og sentrum. Regnbed, trær, romlige elementer, formelle og uformelle møteplasser og lek skal bidra til å gjøre torget levende.

Byromsgulvene er vist med marktegl med ulik farge og mønster for å definere de ulike sonene i gågaten. Marktegl er en henvisning til de gamle industribyggene i sentrum, med sine teglstensfasader. Oppholdssonene er vist med tredekke, og kanter i cortenstål i gågate og torg.

I regnbedene vises det gress med strå og aks, blomstrende urter og trær.

Uteoppholdsareal på lakk:

Gårdsrommet er vist med mulighet for dyrking av frukt og grønnsaker. Sentralt i gårdsrommet er det foreslått en enkel lekeplass og pergola for opphold. Brede plantefelt vil kunne være med på å skape avstand og gjøre de private terrassene som vender ut mot felles uteareal mer private.

Balkonger:

Det foreslås utkragede balkonger mot Sørumsandveien, Fru Natvigs vei, Kuskerudveien og noen inn mot uteoppholdsareal på lakk. Balkongene som foreslås ut mot Sørumsandveien er ikke i tråd med tilbakemeldinger fra kommunen. For balkonger som vender ut mot vei, er det

medtatt en bestemmelse om minimum 4,0 meter klaring, og 5,0 meter klaring der hvor varelevering tillates. Øvrige balkonger er foreslått i flukt med fasaden.

3.5 Trafikk

Planområdet består i hovedsak av parkeringsarealer, forretninger, kontor og bolig. Området kan i dag nås fra Sørumsandveien via Fru Natvigs vei. Det er mulighet for gjennomkjøring fra Fru Natvigs vei via Kuskerudveien, videre til Tverrveien og ut på Sørumsandveien igjen. Alle veier har to kjøreretninger i dag.

Planforslaget foreslår å beholde eksisterende toveis-løsning i Kuskerudveien, men regulere for enveiskjøring i Fru Natvigs vei i nordgående retning. Dette skal sikre fortsatt enkel adkomst til innkjøring til parkering for næring i Fru Natvigs vei og innkjøring til felles parkeringsanlegg i Kuskerudveien for boligene i planområdet.

Overflødig veiareal langs Fru Natvigs vei foreslås brukt til å utvide grønncorridor mot Bank- og sentrumsgården.

Det legges opp til en forlengelse av gangforbindelsen Tertitten-Lekesletta gjennom ny gang- og sykkelvei i sør-nordgående retning øst for B/F/K1 og B/F/K4.

3.6 Parkering

Parkering for bolig og kontor foreslås løst i parkeringskjeller med adkomst fra Kuskerudveien, mens parkering for næring foreslås løst i plan 01, med adkomst fra Fru Natvigs vei. Sykkelparkering for boliger løses i sykkelrom ved boliginngangene, mens sykkelparkering for besøkende er foreslått i gågaten.

Bil- og sykkelparkeringsdekning som foreslått i planforslaget:

Parkeringskrav	Bil	Sykkel
85 leiligheter	85 plasser	127 plasser
3403 m ² butikk	51 plasser	75 plasser
1117 m ² kontor	16 plasser	5* plasser
Sum	152 plasser	207 plasser

* minimum 10 % av ansatte

Av 1,0 plass per boenhet, skal 0,2 avsettes til gjesteparkering – totalt 17 gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringen er tenkt i parkeringskjeller med adkomst fra Kuskerudveien. Det er ikke foreslått egne parkeringsplasser til hjemmetjenesten o.l.

Områdeplanen stiller krav til parkeringskjeller eller parkeringshus i sentrum. I planforslaget er det foreslått parkeringskjeller for bolig under dagens Fokusgården-bebyggelse, i tillegg til parkering under lokk i plan 01. Løsningen med parkering under lokk i plan 01 er å sikre arealer til næringsparkering, samtidig som det legges til rette for aktive og åpne fasader for næring ut mot offentlig vei og gågate. I planforslaget fremgår det at forslagsstiller tolker områdeplanen dithen at foreslått parkeringsløsning kan regnes som «parkeringshus» og er i tråd med områdeplanen.

Hvis parkeringsbehovet endrer seg på sikt, kan parkeringsarealet i plan 01 transformeres til annen bruk.

3.7 Næring

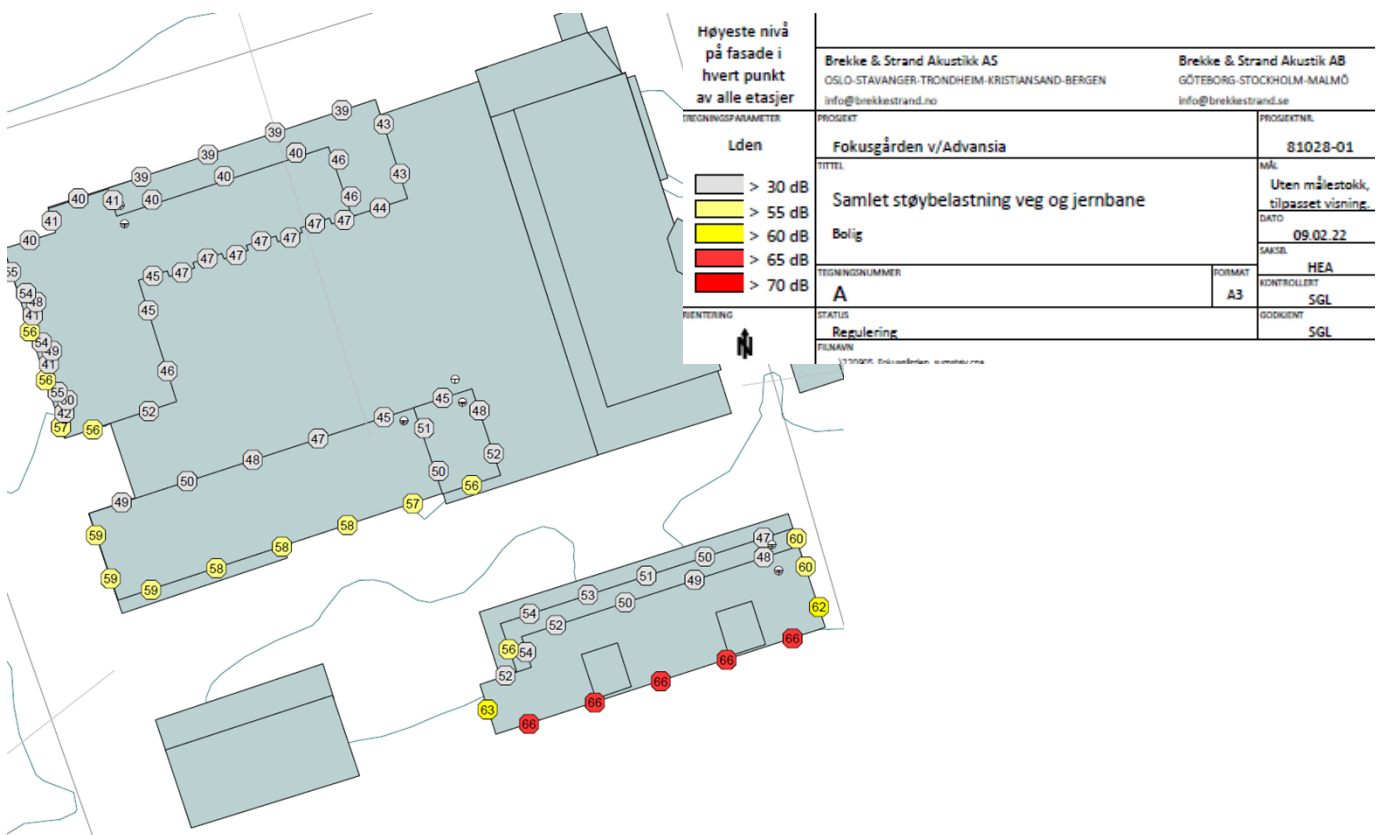
Planforslaget foreslår 4570 m² næring, mot dagens 3300 m² næring – en næringsandel på ca. 33 %. Det planlegges for forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, herunder bevertning. Arealene vil i hovedsak henvende seg mot gate, fortau og torg, og ha god tilgjengelighet. Det foreslås næring i en etasje, takhøyde for næring i andre etasje i lamell inn mot gågaten og et rent næringsbygg i krysset Sørumsandveien/Fru Natvigs vei.

Forslagsstiller forklarer næringsandelen med at det er utfordrende å leie ut næringslokaler på Sørumsand i dag, og at omkringliggende næringsseidommer i betjener den nåværende etterspørselen på Sørumsand. Planforslaget legger ifølge forslagsstiller opp til en sammenlignbar og adekvat næringsandel.

3.8 Støy

Planområdet er påvirket av trafikkstøy fra Sørumsandveien og jernbanestøy fra jernbanen. Planområdet ligger innenfor avvikssone #4 i kommuneplan for Sørum kommune, noe som innebærer en økt øvre grense for tillatt støynivå.

Støysituasjonen for bebyggelsen i Sørumsand sentrum er utfordrende, og en stor andel av ny boligbebyggelse vil ligge i gul og rød støysone. Torget vil ligge i gul støysone, mens uteoppholdsarealene på lokk vil ligge under grenseverdiene for gul sone. Øvrig bebyggelse ligger noe under grenseverdiene for gul sone, se illustrasjon.



Figur 6: utklipp fra støyrapport som viser støyforholdene på fasade.

4 Vurderinger

4.1 Overordnede føringer

4.1.1 Formål

I tillegg til formål som uteoppholdsareal, kjørevei, fortau, gågate, torg, smug og annen teknisk infrastruktur, legger planforslaget opp til kombinerte formål:

- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Forretning/kontor
- Bolig/forretning/kontor

Vertikalnivå 1 foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, hvor hensikten er parkerings- og bodarealer for boligbebyggelsen, lager for forretning og eksisterende trafo til

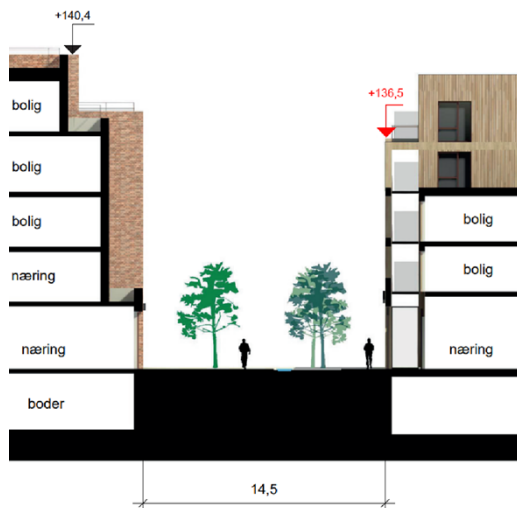
bruk for alle bygg i planområdet. Under gågaten legges det til rette for tekniske føringer til vann og avløp og overvannshåndtering

I vertikalnivå 2 reguleres delfelt F/K1 og F/K2 til forretning og kontor, B/F/K1-4 reguleres til kombinert bolig, forretning og kontor. Felt KBA reguleres til parkering for næringsareal. Formålene som foreslås er i tråd med områdeplan for Sørumsand.

4.1.2 Byggehøyder

Planforslaget er i tråd med områdeplanens generelle høydebegrensning, som sier at tillatt høyde er maksimalt seks etasjer.

En viktig føring fra kommunen har vært at bebyggelsen inn mot gågaten skal ha en menneskelig skala, og være lik på begge sider av gågaten – i alle sentrumsprosjektene. Det har vært stilt krav til maks fire etasjer, med mulighet for inntrukket femte etasje inn mot gågaten. Snittet under viser hvordan prosjektet imøtekommer kravet.



Figur 7: snitt av gågaten sett fra Tverrveien mot Fru Natvigs vei.

Med unntak av for bebyggelsen på høyre side av illustrasjonen, felt B/F/K3 (vist med trekledning), er de øvrige byggene vist med inntrukket femte etasje. For felt B/F/K3 er kravet til inntrukket femte foreslått løst gjennom fraværet av overdekt balkong. Kommunedirektøren mener løsningen er god, og gir en fin variasjon i planområdet. Grepet er sikret i bestemmelsene, gjennom krav til etablering av rutenett i fasader og at rekkverk i øverste etasje skal være transparent og tilbaketrukket, slik at man sikrer en gesims på 4,5 etasje.

Forslaget er derimot ikke i tråd med områdeplanens krav til nedtrapping mot Kuskerudveien;

«Ny bebyggelse skal trappes ned til inntrukket fjerde etasje mot Kuskerudveien.»

Nedtrappingen er et viktig virkemiddel for å tilpasse ny bebyggelse til småhusbebyggelsen på andre siden av Kuskerudveien. Mot Kuskerudveien er det vist en inntrekning på 2,40 meter, og to fulle etasjer etter inntrekning. I realiteten betyr dette en opplevd høyde på fem etasjer – vesentlig mer enn kravet i områdeplanen som sikrer en gesims på tre etasjer.

Hvis inntrekning skal ha en visuell effekt ved tre etasjer, må inntrekningen være på minst tre meter. Ved å ha mindre inntrekning, og i tillegg ha to fulle etasjer, får man ikke den samme effekten av lavere gesimshøyde, noe som er uheldig mot Kuskerudveien.

Kommunedirektøren vurderer at nedtrappingen som er vist mot Kuskerudveien ikke er reell, og dermed ikke i tråd med områdeplanen. Kommunedirektøren mener at planforslaget må endres og nedtrappingen innarbeides, før planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn.

4.1.3 Utnyttelsesgrad

Regional plan for areal og transport sier at rett utnyttelse for prioriterte tettsteder som Sørumsand er 100-200 % BRA. Utnyttelsen for planområdet totalt sett, er foreslått til maks 207 % BRA, noe som innebærer at prosjektet er over det som er anbefalt i regional plan.

Utrengningen av utnyttelse for Fokusgården er noe annerledes enn for sentrumsprosjekter i for eksempel Lillestrøm by. Det skyldes at areal foreslått til gågate og torg er private arealer eid av forslagsstiller, og at det tidligere i planprosessen er gitt aksept for at de arealene kan medregnes i MUA. Normalt sett regnes ikke slike arealer med i MUA, noe som gir en høyere % BRA.

For å gjøre prosjektet mest mulig sammenlignbart med andre sentrumsprosjekter, er det stilt krav om at det i planen vises en beregning av % BRA hvor gågaten ikke er medregnet. For lamellen er det sagt at linjene kan trekkes mellom bebyggelsen, og at torgareal kan medregnes når % utnyttelse skal utregnes.



Figur 8: feltavgrønsning for beregning av % BRA uten gågate.

Regnestykket blir da slik:

	FELT 1	FELT 2
Tomteareal	4820 m ²	1355 m ²
BRA	12050 m ²	4250 m ²
% BRA	250 %	314 %

Utrengningen viser at utnyttelsen som foreslås er høy, også høyere enn for noen prosjekter i Lillestrøm sentrum. Sørumsand er et tettsted, ikke en by, og kommunen bør ha en tydelig ide og formening om hvor tett det er ønskelig å utvikle tettstedene i fremtiden.

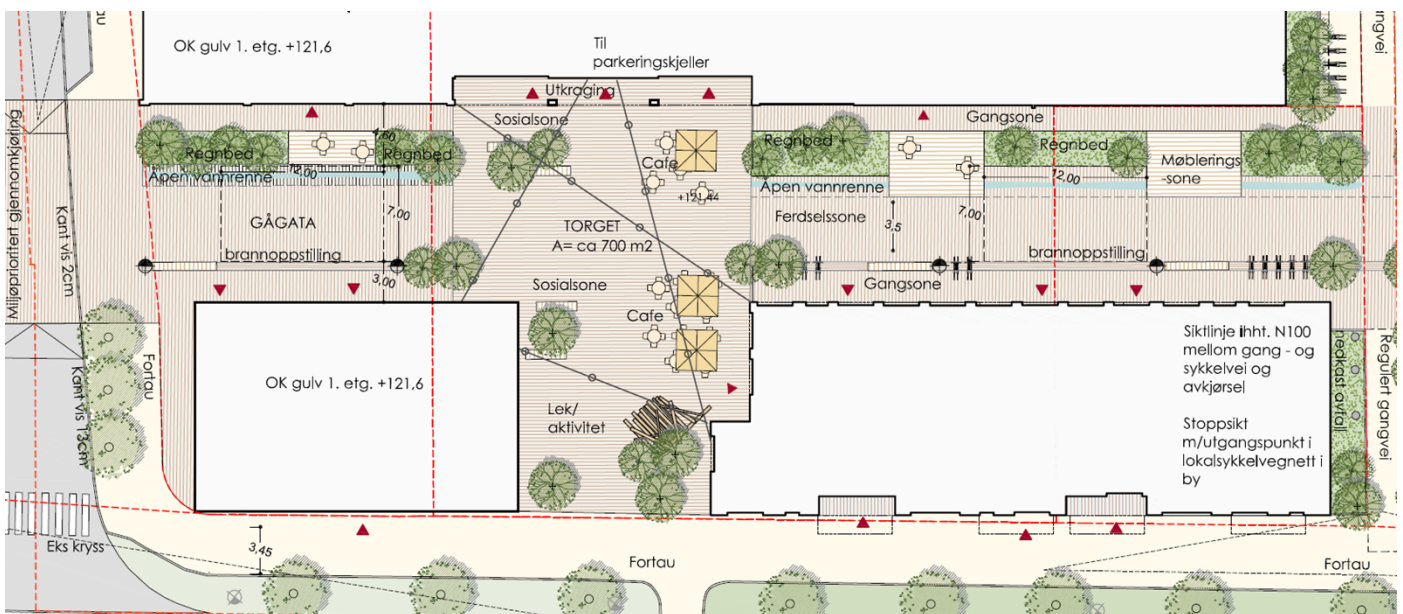
Som nevnt i punktet over, utfordrer prosjektet på byggehøyder mot Kuskerudveien. Prosjektet er vist med for smal inntrekning, og med en etasje for mye. Ved å stille vilkår om at bebyggelsen reduseres til 3 + inntrukket fjerde, vil utnyttelsen gå noe ned for «felt 1». Reduksjonen vil ikke innebære en endring for «felt 2».

Kommunedirektøren vurderer at selv om utnyttelsen er høy, er prosjektet i tråd med områdeplanens føringer, med unntak av bebyggelsen mot Kuskerudveien. Planforslaget har også fulgt opp føringene som er gitt for å sikre en helhetlig og menneskelig skala inn mot gågaten.

4.1.4 Gågate og torg

Det skal etableres gågate fra Tverrveien i øst, til Vektergården i vest. Gågaten er regulert til 10 meter gjennom områdeplanen, men utvidet til 14,5 meter i temaplanen for utforming. Planforslaget har, etter tilbakemelding fra kommunen, fulgt opp temaplanens krav til 14,5 meter. Gågaten skal etableres med samme materialitet uavhengig av prosjekt, og følge opp designstrategien i byromsprogrammet for Fokusgården. Dekket i gågaten er foreslått med naturstein eller annet kvalitetsdekke i bestemmelsene, noe kommunedirektøren mener følger opp anbefalingen i temaplan for utforming om granitt (naturstein).

Kommunedirektøren vurderer at en løsning med 14,5 meter gågate, i stedet for 10, vil bidra til å skape en mer attraktiv og levende gågate.



Figur 9: utsnitt av illustrasjonsplan for torg og gågate.

Torget skal koble gågaten til Tertitten og Tertittparken, og bidra til å lede handlede og besøkende videre ut i gågaten. Det er viktig at utformingen av torget gjøres med tydelige referanser til Urskog-Hølandbanen og tømmertransporten for å bygge opp under stedsidentiteten. I bestemmelsen § 4.2.2 c) er det foreslått at;

«Ved utforming av byromsmøbler og/eller andre elementer på torget skal det vurderes benyttet historiske referanser til Urskog Høland-banen og tømmerdrift».

I lokalklimarapporten fremgår det at gågaten og torget er utsatt for vind fra sør/sørvest, at vegetasjon bør benyttes for å sikre lokal skjerming og danne en buffer mot forurenset luft fra sør. Forslagsstiller mener det vil være vanskelig å innarbeide de foreslåtte avbøtende tiltakene i rapporten, men det er foreslått en bestemmelse som skal sikre at grenseverdier

ikke overstiges, og at rapporten utarbeidet i plansaken følges opp ved prosjektering. For kommunedirektørens vurdering av luftkvalitet, se punkt 5.13.

4.1.5 Privat uteoppholdsareal

Det er positivt med et romslig fellesareal på lokk for beboerne, og at det foreslås en enkel lekeplass for de minste barna i planområdet.

Svalganger

En løsning hvor det er mulig å møblere svalgangene, og skape liv og felleskap anses som positivt, men løsningen slik den foreligger til førstegangsbehandling er ikke visuelt og kvalitativt god nok.

Etter gjeldende kommuneplan for Sørums kommunen tillates ikke svalganger ut mot offentlig rom, og kun unntaksvis inn mot gårdsrom dersom det kan dokumenteres løsninger som er en del av et helhetkonsept med arkitektonisk nivå.

Fordi kommuneplanen for Sørums åpner for svalganger, har det vært viktig for kommunedirektøren å sikre at svalgangene blir best mulig. Det er derfor tatt inn en bestemmelse om at:

«svalgangenes brystning kan ikke være gjennomgående, og skal utføres i høy arkitektonisk kvalitet med variasjoner i materialitet og/eller utforming.»

Svalganger skal være åpne, og det tillates ingen form for skjerming av svalgang ut mot gårdsrom med unntak av nødvendig rekkverk iht. byggt teknisk forskrift»

Kommunedirektøren vurderer at svalgangene som er vist i illustrasjonsmaterialet og i 3D-modell, må endres slik at de er i tråd med bestemmelsen før saken legges ut til offentlig ettersyn.

Utkragede balkonger mot Sørumsandveien

Kommunen ga i 2019 tilbakemelding om at balkonger ikke skal krage over byggegrensen, med unntak for mot Kuskerudveien. I løpet av planprosessen har kommunen akseptert utkragede balkonger også mot Fru Natvigs vei, samt løsning med utkragede balkonger inn mot gågaten, men da på inntrukket del av bebyggelsen, slik at balkongene er inntrukket fra fremste fasade.

Når det gjelder de utkragede balkongene mot Sørumsandveien, har kommunen gitt flere tilbakemeldinger om at det ikke er en akseptabel løsning. For noe av bebyggelsen vil det være mindre gode solforhold, og balkonger vendt mot Sørumsandveien vil kunne være positivt med tanke tilgang på sol. Balkongene ligger imidlertid i rød støysone, og vil ikke ha de kvalitetene kommunedirektøren mener er viktige når det planlegges for uteoppholdsareal. Selv om solforholdene vil være gode, er balkongene støy- og støvutsatt. En løsning hvor balkongene innglasses for å skape bedre støy- og støvforhold vurderes ikke som en estetisk god løsning.

Kommunedirektøren vurderer at det er uheldig med utkragede balkonger mot viktige gater og veier. Når et nytt Sørumsand sentrum skal utformes, må det være med gode, bymessige grep. Utkragede balkonger mot Sørumsandveien, den eneste hovedveien gjennom Sørumsand, er ikke det. Dersom det skal være balkonger mot Sørumsandveien, må disse være inntrukket i fasaden.

Illustrasjonsmaterialet viser utkragede balkonger mot Sørumsandveien. Det er også medtatt bestemmelser som ikke hindrer løsningen. Kommunedirektøren vurderer at løsningen er

uheldig, og at planforslaget må endres slik at løsningen tas ut før planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn.

4.1.6 Åpne og aktive fasader i sentrum

I forslag til bestemmelser er det tatt med krav om at det skal være åpne og aktive fasader i første etasje i hele planområdet. Det er også tatt med en unntaksbestemmelse for fasaden til B/F/K4 som vender mot planområdet til Kuskerudveien 4. Her er prosjektet vist med en tett fasade. Bakgrunnen for den tette fasaden er at det er usikkert hva slags type bebyggelse, og plasseringen av den, som vil komme hos Kuskerudveien 4. Det er også behov for avfallsrom i første etasje i lamellen.

For å forhindre døde fasader i sentrum, foreslår kommunedirektøren en løsning med grønn vegg i de første meterne av fasaden. Forslag til bestemmelse:

«Felt f_UTE3 skal opparbeides som et vegetasjonsfelt, med vegetasjon foran tilliggende fasadevegg (felt BFK4). Vegetasjonen skal ha en høyde på minimum 2 meter»

Kommunedirektøren vurderer at å ha den nedre delen av veggen grønn vil kunne være relativt virkingsfullt, og ikke veldig krevende å etablere og opprettholde. Dette vil, sammen med belysning, kunne bidra til en hyggelig passasje mellom Sørumsandveien og gågaten.

4.1.7 Parkering

Områdeplanen for Sørumsand stiller krav om 1,2 parkeringsplasser per boenhet. Kravet til parkering som foreslås i planforslaget er ikke i tråd med områdeplanen.

Det er viktig at det planlegges for et samfunn hvor det naturlige førstevalget for innbyggere i hverdagen er å enten reise kollektivt eller gange/sykling. En reduksjon i kravet til bilparkeringsplass per boenhet er noe kommunedirektøren mener er riktig, men det er likevel viktig at det sikres et tilstrekkelig antall gjesteparkeringsplasser. Med bakgrunn i dette, har kommunen gitt tilbakemelding til forslagsstillere med pågående prosjekter i Sørumsand sentrum at en parkeringsdekning på 1,0 parkeringsplasser per boenhet, hvor 0,2 er gjesteparkering, skal være førende. Planforslaget er i tråd med dette kravet.

Parkeringskravene har over tid gått nedover. Da planprosessen ble innledet, stod kommunen fast på temaplanens parkeringsdekning. Forslag til ny kommuneplan for Lillestrøm kommune, som trolig vedtas i juni, legger imidlertid opp til *maksimalt* 0,8 parkeringsplasser per boenhet i Sørumsand sentrum og intet minstekrav. I hovedutvalgets behandling av planendring for Sørumsand verksted ble parkeringskravene justert ned til et *minstekrav* på 0.6 plasser, maksimalt 1.0. I denne innstillingen står kommunedirektøren fast på temaplanens parkeringsdekning, siden dette har ligget til grunn i saken lenge. Dersom utvalget ønsker å justere dette ned i tråd med den generelle utviklingen, ligger det en formulering for å gjøre dette i avsnitt 5, alternativ 2.

Kommunedirektøren mener at det bør legges inn et krav som sikrer parkeringsmuligheter for hjemmetjenesten, tilsvarende hovedutvalgets vedtak i saken om Sørumsand verksted dato 15.03.2023. For øvrig mener kommunedirektøren at løsningen med gjesteparkering i kjeller ikke er ideell. Hensynene som taler mot overflateparkering i et så sentralt prosjekt, ut over parkeringen under lokk, må likevel veie tyngre enn hensynene som taler for lettest mulig tilgjengelig gjesteparkering.

Grunnen til at forslagsstiller klarer å oppfylle kravet til 1,0 parkeringsplass per boenhet, i tillegg til næringsparkering, er at det foreslås parkering i plan 01 under lokk. Områdeplanen stiller krav til parkeringshus eller kjeller, og er tydelig på at:

«alle parkeringsplasser for beboere og ansatte innenfor sentrumsformålet skal være i parkeringshus/parkeringkjeller».

I planforslaget fremgår det at forslagsstiller tolker områdeplanen dithen at foreslått parkeringsløsning kan regnes som «parkeringshus» og er i tråd med områdeplanen fordi det er parkering i både plan U1 og 01. Kommunedirektøren er uenig i forslagsstillers vurdering, og mener løsningen ikke er i tråd med kravet i områdeplanen om at all parkering skal være i parkeringshus/kjeller.

Selv om kommunedirektøren på et generelt grunnlag ikke er positiv til å etablere bakkeparkering i nyere sentrumsprosjekter, er det positivt at det foreslåtte parkeringsarealet vil være mulig å transformere til næring dersom behovet for parkering endrer seg. Det er også foreslått bestemmelser som sikrer at det mot gågaten skal etableres forretning/kontor, krav til næring i første etasje i hele planområdet, og åpne og aktive fasader.

Kommunedirektøren vurderer at avvikene ikke vesentlig tilsidesetter de hensynene bestemmelsene om parkering i områdeplanen er ment å ivareta, og derfor kan godtas.

4.2 Sosial infrastruktur (undervisning, helse og sosial)

Det er ikke planlagt sosial infrastruktur i planområdet, men fordi det er avsatt areal til utadrettet virksomhet i første etasje mot gater og torg, vil det kunne etableres sosial- og helsetjenester i området.

Forutsatt at Fokusgården realiseres med det antallet som er lagt inn i boligbyggeprogrammet og skole- og barnehagebehovsplanene, er utviklingen tatt hensyn til og kapasiteten god.

4.3 Teknisk infrastruktur

4.3.1 Vei

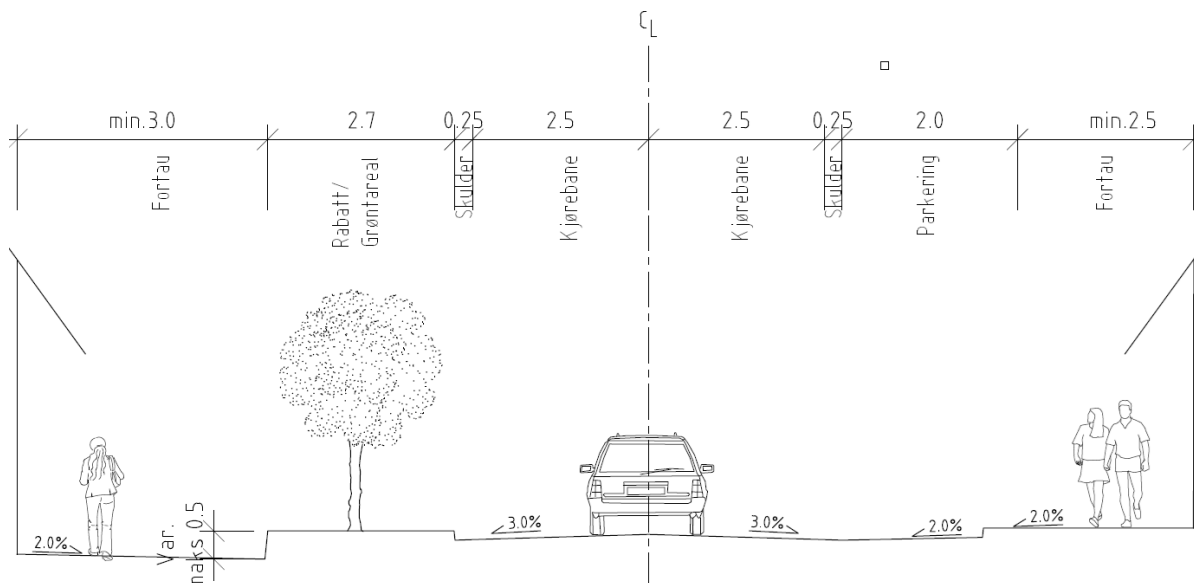
Fru Natvigs vei

I Sørumsand sentrum bor det allerede mange mennesker, og det legges til rette for stor befolkningsvekst i området. Det er viktig at et fremtidig sentrum ikke etableres som et bilbasert handelssentrum.

Fra Sørumsand stasjon skal mennesker trekkes mot gågaten og benytte seg av handelsmulighetene og tjenestene innenfor planområdet. Dersom gående møtes av en gate med mye trafikk, er dette en betydelig barriere. En videreføring av dagens toveiskjøring vil kunne føre til dette. Enveisregulering vil derimot kunne skape en mindre barriere for de gående, og i større grad invitere de gående inn i sentrumsområdet. Det vil kunne gi bedre forhold for fotgjengere og en sikrere krysning av Fru Natvigs vei når man benytter seg av gågaten.

Lillestrøm kommune skal ikke fremme tettstedutvikling som baserer seg på enklest mulig bilbruk, samtidig som det må planlegges for et drivverdig sentrum. Kommunedirektøren vurderer at det ved enveisregulering av Fru Natvigs vei vil kunne utvikles et sentrum som prioriterer de gående, og at det ved å ha nordgående kjøreretning også tas hensyn til problemene tilknyttet drift som forslagsstiller har tatt opp i planprosessen.

Ved regulering av Bank- og Sentrumsgården må det stilles krav om å reetablere Fru Natvigs vei tilpasset enveiskjøringen som reguleres i Fokusgården-planen. I mellomtiden mener kommunedirektøren at en løsning med midlertidige tiltak i delen av veibanen som blir overflødig ved enveiskjøring, kan være en god løsning. Forslag til løsning:



Figur 10: F-tegning. Utsnitt som viser enveiskjøring i Fru Natvigs vei.

Tilbakemelding om behovet for endring av tegningsgrunnlaget kom tett på forslagsstillers frist for innlevering av komplett planforslag. Endringen er derfor kun vist i sin helhet i F-tegning for Fru Natvigs vei, se vedlegg 12. Øvrig materiale må seinest oppdateres før planen kan tas til andregangsbehandling.

Løsningen med enveiskjøring fra Sørumsandveien (fylkesvei) og nordgående inn på Fru Natvigs vei (kommunal vei) er klarert med Viken fylkeskommune.

Fortau langs Sørumsandveien

Kommunen har stilt krav til forslagsstiller om at løsningen for fortausareal langs Sørumsandveien er en annen enn den som er vedtatt i temaplan for utforming. Kravet kommer som et resultat av dialog internt og eksternt, hvor konklusjonen var at det ikke er hensiktsmessig å regulere adskilt sykkelvei og fortau, men at dette i stedet reguleres samlet til fortau. Kravene til bredde er de samme, og for grønrabatt kreves det 0,5 meter ekstra bredde.

Areal fra vegkant reguleres da slik:

Grøntareal/rabatt:	3,0 meter
Sykelvei og fortau slås sammen, og fortau reguleres med:	4,8 meter
Total bredde fra veikant	7,8m bredde

Bakgrunnen for å regulere til samlet fortau i stedet for adskilt gang- og sykkelvei er at det er ønskelig å utvikle Sørumsand sentrum som er målpunkt innbyggere og besøkende sykler *til* og ikke *forbi*. Et annet viktig poeng er at det ikke er adskilte løsninger før eller etter sentrum. Det er uheldig med flere systemskifter for syklister på kort tid, og lite hensiktsmessig med ekspress-fil forbi sentrum.

Viken fylkeskommune, eier av fortausareal, har akseptert løsningen med enkelte forutsetninger:

1. Det må utarbeides en planbestemmelse som sikres at det ikke etableres overhengende balkonger som gå inn på Viken fylkeskommunes eiendom. Viken vil ikke akseptere en plan som ikke forholder seg til eiendomsgrensene.
2. Det må utarbeides en planbestemmelse som sikrer at det ikke kan etableres dører som slår ut over Viken fylkeskommunes fortau.

3. Viken fylkeskommune vil bare kunne vedlikeholde og brøyte en fortausbredde som tilsvarer den som ellers er i Sørumsand. Den ytterste delen av fortauet vil kunne brukes til snøopplag. Det vil være gårdeiers ansvar å fjerne snøen og stå for brøyting inntil dører etc.
4. Dokumentasjonskrav for elektro må svares ut før planen vedtas.
5. Det må stilles rekkefølgekrav om at hele fortauet mellom Fru Natvigs vei og Tverrveien etableres samtidig. Viken vil ikke akseptere at denne strekningen bygges ut på ulike tidspunkt.

Alle punktene må være fulgt opp og endret eller sikret i planen før planen kan vedtas.

Innspillene fra Viken fylkeskommune er vedlagt saken. Kommunedirektøren støtter Vikens krav.

4.3.2 Overvannshåndtering, vann og avløp

VA notat viser en redusert avrenning i forhold til dagens situasjon. Ny situasjon viser en overdimensjonering for å kunne håndtere overvann fra områder utenfor tiltaksområdet. Ny overvannssituasjon er vist med infiltrasjon i grunnen og nedgravde fordrøyningsmagasiner, hovedsakelig i gågaten.

I 2019 fikk forslagsstillere med pågående reguleringsplaner tilbakemelding om at det ikke er behov for rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av vann og avløp, og at kapasiteten var tilstrekkelig. Dersom det blir konflikt med eksisterende vannledning i Sørumsandveien ved realisering av prosjektet, må det vurderes andre alternative traseer for ledningen. Videre vurderinger ift. vann- og avløpsnett må koordineres med pågående plansak på naboeiendom, detaljregulering Kuskerudveien 4.

4.3.3 Renovasjonsløsning

Boligrenovasjon foreslås løst med mobilt avfallssug. Avfallsbeholdere (rest- og plastavfall) plasseres i kjeller, med nedkast i inngangssituasjonen for nytt bygg mot Kuskerudveien og i lamellen sørøst ut mot Sørumsandveien. Det legges opp til en hentelomme for RoAF i krysset Kuskerudveien/Fru Natvigs vei, med sugekum på hjørnet av eksisterende boligblokk i Kuskerudveien.

Renovasjon for næring foreslås løst i eget avfallsrom innomhus, i tilknytning til innkjøring til parkeringskjelleren i Kuskerudveien. Næringsdrivende vil få tilgang til avfallsrommet gjennom en «snarvei» gjennom parkeringsarealene for bil i plan 01. Kommunedirektøren er opptatt av at det etableres gode fasader ut mot Kuskerudveien, ikke servicefasader. Utfordringen foreslås løst ved at det er foreslått en bestemmelse om at;

«Porten skal i størst mulig grad integreres i fasadevegg, ved at portens materialer og farger tar opp i seg øvrig fasadeuttrykk».

4.3.4 Varelevering

Varelevering vil kunne foregå fra tre punkter i planområdet:

- Eksisterende rampe i Kuskerudveien bevares
- Varelevering i gågaten
- Parkeringslommer i Kuskerudveien

Kommunedirektøren er opptatt av at varelevering i gågaten må begrenses. På grunn av gatevarmeanlegg vil det ikke være aktuelt med pullerter, og vareleveringen må derfor tidsbegrenses med skilting. Skilting reguleres ikke gjennom detaljreguleringen, men er noe som må følges opp i en fremtidig byggesak.

4.3.5 Gatevarme i gågata

Det er krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg for planområdet. I vurderingen av hvilken energikilde som skal brukes til gatevarme – fjernvarme eller strøm – mener kommunedirektøren at det vil være fordelaktig med strøm.

Etablering av gatevarme koblet til fjernvarmeanlegg krever et større areal avsatt til anlegg, er vanskeligere å drifte, og er veldig vanskelig å gjennomføre når utbyggingen av gågaten skal skje gjennom trinnvis utbygging med flere grunneiere. Gatevarmeanlegg med strøm er dyrere i rene energikostnader, men enklere å etablere ved trinnvis utbygging, og er billigst med hensyn til drift. Utgifter til energi vil komme på ca. 250 kr/m², i tillegg til vedlikehold på omtrent 20.000 kr/år.

Fordi det er tilknytningsplikt i området, må likevel Akershus Energi Varme (AEV) uttale seg om de har innvendinger til at gågaten driftes med strøm og ikke fjernvarme. Forslagsstiller må i høringsperioden, og før andregangsbehandling, ha avklart konsesjonsspørsmålet med AEV, slik at bestemmelsene kan oppdateres og vedtas med endelig valgt energiløsning.

4.4 Flom

Planområdet ligger på kote +120,3 til 121,4, og er ikke omfattet av aktsomhets- eller flomsoner for Glommavassdraget.

4.5 Grønnstruktur

Planforslaget legger til rette for variert beplantning i det ulike byrommene.

Det er en utfordring at sentrumsområder ofte bygges grå og med kun et minimum av beplantning. I bestemmelsene foreslås det konkrete krav til vekstlag og prosentvis andel mindre og større vegetasjon for uteoppholdsarealet på lokk, for å sikre de grønne kvalitetene vist i illustrasjonsmaterialet og byromsprogrammet. Det er ikke foreslått prosentvis andel for gågaten og torg, dette må innarbeides i bestemmelsene før andregangsbehandling. Beplantningen skal fremme biologisk mangfold og bidra til et frodig preg.

4.6 Sol- og skyggeforhold

Områdeplanen legger føringer for en gitt bebyggelsesstruktur, ved at gågaten skal begynne i vegglivet til eksisterende Fokusgård-bebyggelse og videre 14,5 meter ut mot Sørumsandveien. Strukturen for bebyggelsen som områdeplanen legger opp til, er mindre heldig med tanke på solinnfall i gågaten gjennom dagen. Dette er forsøkt løst med nedtrapping av bebyggelsen sør-øst for gågaten.

Situasjonen er at sol og støy kommer fra samme siden, og ved å skjerme fasadene for støy, blir det ikke optimalt solinnslipp. Det innebærer at en mindre del av prosjektet vil ha gunstige solforhold på private utearealer, mens hoveddelen av prosjektet vil være orientert med utearealer mot nord. Svalgangene inn mot gårdsrom på lokk vil kunne gi semi-private uteoppholdsarealer med noe bedre solforhold.

Med unntak av bebyggelsen mot Kuskerudveien, er planforslaget i tråd med områdeplanens føringer for maks etasjeantall. Selv om planforslaget hovedsakelig er i tråd med områdeplanen, er det et poeng at solforholdene til de nye boligene ikke er veldig gode og at boligene i eksisterende Fokusgården borettslag begynner å miste solen klokken 15 ved vårjevndøgn 21. mars, og klokken 16 har over 50 % mistet solen. For redegjørelse av solforhold vises det til planbeskrivelsen.

Kommunedirektøren erkjenner at en utbygging i tråd med områdeplanen, med bebyggelse på 3-6 etasjer og gitt orientering, vil kunne gjøre det vanskelig å sikre veldig gode solforhold. Det er vedtatt å revidere områdeplanen for Sørumsand, og arbeidet har startet opp. Fokusgården vil dog ikke være omfattet av eventuelle endringer, og med plasseringen av

gågaten vil det kunne være utfordrende å sikre veldig gode solforhold i sentrum også etter revideringen. Dersom solforholdene i et framtidig Sørumsand sentrum skal bli betydelig bedre, må områdeplanens hovedgrep med en gågate i øst-vest-retning endres, og bebyggelsen bli lavere. Vi møter her igjen dilemmaet mellom forutsigbarhet som følge av tidligere planer og ny administrasjons vurderinger av kvalitet. Kommunedirektøren legger imidlertid til grunn at hovedgrepet ligger fast. Områdeplanen utgjør et stort arbeid som mange aktører har forholdt seg til. Med justeringer i bebyggelsen langs gågata i samsvar med endringsforslagene i dette saksfremlegget, og med ev. ytterligere lavere bebyggelse i senere planprosesser, samt åpninger i bebyggelsen sør for gågaten, vil ulempene med dårligere solforhold reduseres.

Kommunedirektøren anbefaler at etasjehøydene mot Kuskerudveien reduseres til tre etasjer, og at ved en eventuell inntrukket fjerde etasje må inntrekningen fra etasje tre være minimum 3,0 meter, før saken legges ut til offentlig ettersyn.

4.7 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, men planen grenser til flere registrerte kulturminner- og miljøer.

Mot sør grenser planen til kulturmiljøet Urskog-Hølandsbanen «Teritten» – en museumsjernbane med holdeplass og museumsbygninger. Kulturmiljøet er vurdert til å ha svært høy verneverdi (VK1). Planlagt utbygging vil ikke ha negativ påvirkning på museumsjernbanen.

Mot nord grenser planen til et småhusområde som i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Sørumsand er gitt «høy verneverdi» (VK2). Det har vært en viktig føring fra kommunens side at prosjektet trappes ned mot småhusområdet, slik at kvalitetene i «Kulturmiljø Kommunesletta vestre del» (småhusområdet) ikke forringes. Planforslaget er ikke i tråd med områdeplanens krav om nedtrapping, og tilpasser seg dermed ikke kulturminnet på en akseptabel måte. Kommunedirektøren anbefaler at det stilles som krav at bebyggelsen må trappes ned i tråd med områdeplanen før saken kan legges ut til offentlig ettersyn.

Prosjektet vil være synlig fra kulturmiljøet Bingen lenser, et område som er regulert gjennom områdeplan for Bingen lenser og områdene langs Glomma, i tillegg til å være gitt svært høy verneverdi (VK1) i kommunedelplan for kulturminner. Planforslaget vurderes å ha en akseptabel innvirkning på kulturmiljøet Bingen lenser.

4.8 Boligsammensetning

Det foreslås 85 nye leiligheter med varierte størrelser – 4-roms på over 100 m², til 2-roms på omtrent 50 m². Planbestemmelsene styrer ikke fordelingen nøyaktig, men sikrer at minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m² BRA, og av disse kan ikke flere enn 20 % bygges med sekundærleilighet. Sekundærleilighetene kan ikke være større enn 20 m² BRA. Maksimalt 35 % av boenhetene skal være mellom 35 og 50 m² BRA. Ingen leiligheter kan være mindre enn 35 m².

Kommunedirektøren skulle helst ha sett en tydeligere styring av dette, men ettersom områdeplanen og kommuneplanen ikke har det, mener kommunedirektøren at disse bestemmelsene styrer boligsammensetningen godt nok. Det er viktig å sikre varierte boligstørrelser for å legge til rette for gode bomiljø og interne flyttekjeder.

4.9 Næring

Sørumsand er et prioritert tettsted, og det er viktig å sikre gode og tilstrekkelige næringsarealer. Sørumsand må utvikles med henblikk på å være et handelssenter for et større geografisk omland. Det er svært mange boenheter under utbygging og regulering i og

ved Sørumsand sentrum. Befolkningsgrunnlaget for handel vil fortsette å øke etter hvert som Sørumsand utvikles. Det må legges til rette for handel, service og kontorer ved knutepunktene, og ved fortettingen av sentrum må vi sikre økt andel næringsarealer – også for Fokusgården.

Planforslaget foreslår en økning i antall kvadratmeter næring, men når man ser det i sammenheng med det økte totale bruksarealet, er prosentandelen næring lik dagens situasjon. I dialogen med forslagsstiller er det vurdert ulike prosentandeler med næring, både høyere og lavere enn det som nå foreslås.

Kommunedirektøren vurderer at det i et voksende Sørumsand må sikres tilstrekkelig med næringslokaler. Samtidig er det ikke slik at Fokusgården skal dekke all fremtidig estimert etterspørsel. Det vil stilles krav til en betydelig næringsandel i alle prosjektene i Sørumsand, både nå og i fremtiden. Når kommunedirektøren gjør en vurdering av totalbildet, ser man at en næringsandel på 33 % kan godtas.

4.10 Energi og klima

Kommuneplan pålegger utbygger tilknytning til fjernvarme. Det forutsettes at bolig og forretninger knyttes til fjernvarme både i bygg og utomhus. Det tas sikte på å benytte eksisterende nettstasjon i henvendelse til Hafslund, og at nettstasjonen oppgraderes iht. gjeldende krav og behov for kapasitet.

4.10.1 Gjenbruk av bygg

Fokusgården borettslag, eksisterende bebyggelse øst i planområde, bevares med dagens formål og bruk. Forslagsstiller sier at øvrig eksisterende bebyggelse ikke er egnet for påbygg. Derfor vil de erstatte den med nybygg.

4.10.2 Klimabudsjett

Forslagsstiller har sendt inn en klimavurdering, se vedlegg 18. Klimavurderingen peker på en del områder hvor prosjektet kan redusere utslippene, men er lite konkret på hvilke tiltak som er aktuelle å gjennomføres. September 2022 ga kommunen tilbakemeldinger på notatet, disse er ikke fulgt opp av forslagsstiller. Kommunedirektøren mener at den manglende oppfølgingen ikke er grunn nok til å ikke behandle saken politisk, men forventer at tilbakemeldingene følges opp før saken kan tas til andregangsbehandling.

4.11 Folkehelse

Planforslaget forslår nye møteplasser i Sørumsand sentrum for lek og opphold. I byromsprogrammet for Fokusgården, som også bindes opp og gis juridisk virkning gjennom bestemmelsene, legges det opp til opphold flere steder i planområdet. Det foreslås sittemuligheter og torgareal med lek, i tillegg til belysning for å gjøre områdene attraktive også på kveldstid. Det er viktig for folkehelsen at det legges til rette for uformelle, og gratis, møtepunkter sentralt i byene.

Planområdet ligger nært Glomma, med populære friluft- og turområder.

At planen ligger i sentrumskjernen betyr at det er kort vei mellom boliger og ulike tjenester som er viktige i hverdagen. Grønne områder og opplevelsen av trygge omgivelser gjør det lettere å velge å gå eller sykle til sine hverdagsaktiviteter.

Kommunedirektøren vurderer at prosjektet vil kunne bidra positivt på folkehelsen for innbyggerne på Sørumsand.

4.12 Støy

Ved fortetting og transformasjon av sentrumsområder er det påregnelig med en større støybelastning enn av utvikling av mer rurale områder. Det er likevel viktig at ny bebyggelse

utformes på en måte som minimerer støypåvirkningen. I planforslaget er dette foreslått ved gjennomgående leiligheter (med unntak av tre), hvor minst 50 % av støyfølsomme rom har vindu mot områder mot tilfredsstillende fasadenivåer. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442:2021. Lamellene mot Sørumsandveien vil skjerme gågaten og noe av foreslått boligbebyggelse mot støy fra Sørumsandveien.

At planområdet er en del av avviksområdet i gjeldende kommuneplan, viser at det er en politisk vilje til å utvikle området til tross for de støymessige utfordringene. Området er også omfattet av støysone 1 i forslag til ny kommuneplan for Lillestrøm kommune, som tillater støyfølsomt bruksformål i rød sone dersom krav til stille side og gjennomgående leiligheter innfris. Vurderingen som ble gjort i arbeidet med ny kommuneplan er gjeldende.

Bygge- og anleggsstøy skal begrenses så godt det lar seg gjøre. Spesielt støyende virksomhet skal legges til tider på døgnet da det er til minst sjenanse for naboer. Retningslinjer for begrenning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjelder slik de er angitt i T-1442:2021 kapittel 4 eller den til enhver tid gjeldende utgave. Ved søknad om ramme skal støyrapport som viser at støykrav er innfridd/ivaretatt legges ved.

4.13 Luftkvalitet

Vedlagt luftkvalitetsrapport viser at det er noen utfordringer med vind og luftkvalitet, og foreslår avbøtende tiltak i form av helårsvegetasjon.

Forslagsstiller mener det vil være vanskelig å innarbeide de foreslåtte avbøtende tiltakene i rapporten. Det er viktig for kommunedirektøren at kommunen planlegger for gode uteoppholds- og sentrumsarealer, og selv om de avbøtende tiltakene ikke er innarbeidet i planforslaget, er det foreslått en bestemmelse som skal sikre at grenseverdier ikke overstiges, og at rapporten utarbeidet i plansaken følges opp ved prosjektering:

«Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene etter T-1520/2012 «retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging». Dersom støvberegningene viser at grenseverdiene for støv på privat eller felles uteoppholdsareal på feltet overskrides, skal det beskrives og gjennomføres tiltak for godt inne- og uteklima for å redusere den totale eksponeringen.

Rapport om luftkvalitet datert 08.03.2021, utarbeidet av Asplan Viak skal følges opp i videre detaljprosjektering og utførelse. Det skal ved søknad om rammetillatelse fremlegges nødvendig dokumentasjon på at alle krav til luftkvalitet er iht. gjeldende retningslinjer og anbefalinger.»

4.14 Universell utforming

Planområdet er for det mest flatt, og godt tilpasset universell tilgjengelighet. Det er tatt hensyn til universell tilgjengelighet for alle grupper i utviklingen av planforslaget. Nye bygg, anlegg og utearealer vil utformes i tråd med kravene til universell utforming i teknisk forskrift. Overdekket næringsparkering på plan 1 gir enkel og kort avstand til gågata for bevegelseshemmede.

Krav til universell utforming av bebyggelse og uteområder ivaretas av gjeldende plan- og bygningslov og teknisk forskrift, TEK 17.

4.15 Geoteknikk/grunnforhold

Det er ikke avdekket kvikkleire eller leire med sprøbruddegenskaper på tomten. Det er imidlertid funnet leire med sprøbruddegenskaper fra 14,5 m dybde på nabotomten. Det er utført totalsonderinger på begge sider og tatt prøver som viser sand eller siltig sand. Det er

ikke funnet leire med sprøbruddegenskaper mot Glomma og sikkerheten mot områdestabilitet vurderes som tilfredsstillende.

Geoteknisk rapport, datert 07.07.2019 (og annen relevant geoteknisk data) er innsendt til NADAG 28.03.2023, jf. åndsverkslovens § 14. Fordi det ikke er oppdaget kvikkleire i området, er materialet ikke lastet opp i NVEs database.

4.16 Fare for forurenset grunn

Det er utarbeidet en innledende massehåndteringsplan for planområdet, i tråd med kommuneplanen. Det er ikke foretatt miljøtekniske undersøkelser, og kvaliteten på fyllmasser under bygg og parkeringsplass er ikke kjent. Mye av grunnen i området skal fjernes når kjelleren graves ut, noe som vil gi gode forhold for miljøtekniske undersøkelser. Generelt mener kommunedirektøren at dette burde foreligge på plannivå, men viser til at det i kommuneplan for Sørums kommun ikke er krav til at miljøtekniske grunnundersøkelser skal gjøres før førstegangsbehandling.

Før første igangsettingstillatelse kan gis, skal miljøteknisk grunnundersøkelse med ev. utarbeidelse av tiltaksplan for forurenset grunn foreligge.

4.17 Naturmangfold

Dagens situasjon er at hele planområdet er planert eller bebygget. Området vil ha mer vegetasjon etter utbyggingen enn før, og kommunedirektøren mener derfor at virkningene for naturmangfoldet vil være positive.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12 kan oppsummeres slik:		
§8	Kunnskapsgrunnlaget	Anses å være tilstrekkelig
§9	Føre-var prinsippet	Valg av plantearter for prosjektet vil foregå med føre-var-prinsippet som ledetråd. Beplantning i prosjektet skal enten være hjemmehørende arter for Østlandet eller arter som er sterile eller uten spredningsfare. Det utarbeides en miljørisikovurdering (forskrift om fremmede arter § 23) når vegetasjonen blir prosjektert i detalj. I miljørisikovurderingen vurderes planområdet bl.a. med tanke på spredningsfare mv. Det er et mål i prosjektet å bedre det biologiske mangfoldet betraktelig i forhold til dagens situasjon.
§10	Økosystemtilnærming og samlet belastning	Ikke relevant siden naturmangfold ikke berøres.
§11	Kostnader dekkes av tiltakshaver	
§12	Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder	

4.18 ROS-analyse

Det er utarbeidet ROS-analyse i henhold til plan- og bygningslovens krav. I analysen kommer det frem at planområdet, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, er lite sårbart.

Kommunedirektøren har ingen merknader til ROS-analysen og oppfølging av funnene i den.

4.19 Barn og unge

Planområdet er ikke tilrettelagt for barn og unge i dag. Planforslaget legger til rette for privat lekeareal på lokk, lek på torget og sitte-/møteplasser i gågaten. Planområdet ligger i nærheten til Sletta-parken, en nylig opparbeidet park i sentrum. Etableringen av gågate og torg vil være positivt både for de barna som skal bo innenfor planområdet og andre barn som bor i og rundt sentrum.

I planbeskrivelsen er det foreslått orienteringsmøte med workshop, og digitale alternativer for de som ikke kan/vil møte fysisk og informasjon om utbyggingen gjennom informasjonsplakat/veggmaleri/stand o.l. Saken vil også oversendes ungdomsrådet når saken legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren er opptatt av at det legges til rette for aktiv og reell medvirkning med barn og unge ved offentlig ettersyn, og mener at forslag til opplegg vil bidra til dette.

4.20 Estetikk

Ny bebyggelse foreslås med et helhetlig uttrykk med god materialbruk, hvor den dempede materialpaletten på bebyggelsen på begge sider av Tertitten skal inspirasjon til å bruke tegl og jordfarger.

Kommunedirektøren er positiv til at det foreslås forskjellig materialitet for ulike bygg, noe som er med på å bryte opp bebyggelsen. Puss, tre og tegl er materialer som harmoniserer godt med hverandre, samtidig som det gir en variasjon i fasadene.



Figur 11: foreslått fasadeuttrykk for bebyggelse langs gågaten. Sett fra Fru Natvigs vei mot Tverrveien.

Det er utarbeidet en estetisk redegjørelse som følger planen til førstegangsbehandling. Denne viser mye bra. Forslagsstiller ønsker ikke å binde opp den estetiske redegjørelsen i bestemmelsene. Kommunedirektøren mener det er viktig at de grepene som er vist i den estetiske redegjørelsen gis juridisk virkning og følges opp i byggesaken. I Lillestrøm har det vært en klar politisk føring om at sentrale estetiske valg skal gjøres i plansaken, slik at man sikrer involvering og skaper en mer forutsigbar byggesak – både for kommunen og søker.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget endres og den estetiske redegjørelsen bindes opp i bestemmelsene, før planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn.

4.21 Utbyggingsrekkefølge

I planbeskrivelsen fremgår det at det er ønskelig med en trinnvis utbygging der midlertidige arealer og adkomster flyttes i takt med utbyggingen. I dialogen med forslagsstiller har kommunen vært tydelige på viktigheten av at det foreslås en hensiktsmessig utbyggingsrekkefølge. Utbyggingsrekkefølgen skal ivareta sentrum i anleggsperioden, men også sørge for at all bebyggelse vist i planforslaget etableres – også rene næringsbygg. Å få etablert næringslokaler tidlig i utbyggingen kan også bidra til at de virksomhetene som må flytte midlertidig når dagens Fokussenter rives, får tilgang på egnede lokaler i sentrum mens resten av prosjektet bygges.

Et eksempel på bestemmelse som ikke vil hindre fremdriften, men sørge for at næringsbebyggelsen etableres, kan være:

«Før igangsettingstillatelse for tiltak over bakkenivå for BFK2, BFK3, KBA2 og FK2, skal råbyggene i felt BFK4 og FK1 være reist.»

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget endres og at det medtas en bestemmelse om utbyggingsrekkefølge som sikrer at bebyggelse mot Sørumsandveien, FK1 og BFK4, er etablert før øvrige felt kan få igangsettingstillatelse.

4.22 Midlertidighet i anleggsperioden

Det er viktig å sikre sentrum i perioden det pågår bygging. Midlertidighet og krav i perioden det bygges er viktig for å sikre gående, brukere/handlende og ikke minst beboere. I tillegg til generelle bestemmelser for gående og syklende i anleggsperioden, er det foreslått en egen bestemmelse ment for å opprettholde et godt og trivelig sentrum. Ved rammetillatelse skal følgende foreligge:

«Estetisk plan for bygg- og anleggsperiode som redegjør for tiltak som bidrar positivt til byrom som preges av byggeperioden. Eksempler på slike tiltak kan være type inngjerding, belysning, tilrettelegging for ferdsel og opphold, informasjonsplakater og/eller annen forskjønnelse av byggegjerder, stillas eller andre store flater som preger byrommet negativt.»

I planbeskrivelsen er det også beskrevet hvordan forslagsstiller ser for seg å ivareta næringslivet i anleggsperioden, ved at midlertidige arealer og adkomster flyttes i takt med utbyggingen.

Kommunedirektøren vurderer at bestemmelsen vil kunne være med på å sikre et godt sentrumsområde også i anleggsperioden.

4.23 Illustrasjonsplan

Vedlagte illustrasjonsplan, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging i henhold til planforslagets rammer.

4.24 Økonomiske konsekvenser

Det legges til rette for offentlig torg og offentlig gågate med gatevarme i planforslaget. Anleggene skal driftes og vedlikeholdes av Lillestrøm kommune, noe som vil medføre økte drifts- og vedlikeholdskostnader.

Økt befolkningsvekst vil kunne gi økt trykk på det kommunale tjenestetilbudet, men samtidig økte skatteinntekter.

4.24.1 Utbyggingsavtale

Planområdet inngår i områdemodell for finansiering av fellestiltak i Sørumsand sentrum, vedtatt av Formannskapet i tidligere Sørum kommune i møte 31.08.2016.

Det fastlagte, private bidraget kr. 750 pr. m² BRA med indeksregulering (omtrent 850 kroner i 2023), bidrar til at rekkefølgekrav i områdereguleringsplanen for Sørumsand sentrum imøtekommes. Denne forpliktelsen skal inngå i rekkefølgebestemmelser og endelig beløp fastsettes i utbyggingsavtale som fremforhandles mellom kommunen og hver enkelt utbygger.

Fellestiltakene som skal opparbeides i og rundt sentrum, skal komme Sørumsands beboere til gode. Følgende anlegg og tiltak er omfattet av områdemodellen:

- Sletta lekeplass skal opparbeides som offentlig grøntområde tilrettelagt for opphold og variert lek-/aktivitet i samsvar med godkjent detaljplan
- Gjennomgående turvei/elvepromenade langs Glomma, i samsvar med godkjent byggeplan.
- Opparbeidelse av offentlig torg/møteplass foran gamle Sørum rådhus i samsvar med godkjent detaljplan
- Viste gangforbindelser i plankart for områdeplanen, SSG1-7, skal etableres/oppgraderes som allment tilgjengelig gangforbindelser til turveg langs Glomma i samsvar med godkjent detaljplan

Innbetaling av beløpet utbygger skal betale, forfaller ved første igangsettingstillatelse. Ved store, stegvise utbygginger, kan en stegvis innbetaling avtales. Når utbyggingsavtalen blir gjort gjeldende, kan kommunen dispensere fra den enkelte utbyggers plikt til selv å imøtekomme rekkefølgekravene for tiltak som inngår i modellen. Innbetalte midler avsettes i fond, og når det er avsatt tilstrekkelig midler til realisering av ett eller flere tiltak, fremmer kommunedirektøren forslag om hvordan midlene kan brukes. Det er kommunestyret som avgjør bruken.

Når bidrag i samsvar med områdemodellen er innbetalt, overtar kommunen forpliktelsene til å imøtekomme områdeplanens rekkefølgekrav. Slik kommunedirektøren ser det, følger planforslaget opp intensjonene i områdemodellen.

Det er utarbeidet et forslag til utbyggingsavtale som definerer forslagsstillers bidrag og plikter, men det har ikke vært kapasitet i organisasjonen til å fullføre forhandlingsprosessen til ferdigforhandlet avtale. Samtidig har plan- og bygningsloven tidsfrister for behandling av komplett privat planforslag som gjør at vi ikke kan vente på ferdigforhandlet forslag til utbyggingsavtale. Kommunen har som mål at politisk sak for vedtak av utbyggingsavtale fremmes som separat sak i samme møte som andregangsbehandling av planforslaget.

I tillegg til økonomiske bidrag i områdeplanen, har kommunen stilt krav om opparbeidelse av torg i planområdet. Torget er per mai 2023 ikke en del av områdemodellen, men forankret i temaplan for utforming. Kommunedirektøren mener generelt at ny utvikling og nye behov som vokser frem i et lokalsamfunn må kunne kreves privat opparbeidet/sikret opparbeidet i tillegg til tidligere inngått områdemodell.

5 Alternative innstillinger

Dersom Hovedutvalg for miljø og samfunn ønsker endringer/justeringer i planforslaget til offentlig ettersyn, kan det utformes som tilleggspunkter til vedtaket.

Dersom hovedutvalget er uenig med kommunedirektøren i at planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn etter at spesifiserte punkter er endret, kan utvalget vedta å sende planforslaget tilbake til administrasjonen med presisering av hva som må endres for at saken kan tas opp til ny behandling. Det er også mulig å utvide, eller innskrenke, lista over endringer som kommunen krever at forslagsstiller gjør før offentlig ettersyn. Innstillingen er positiv til hovedgrepet, men krever en del endringer før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn. Det er også mulig å gjøre andre vedtak. Etter kommunedirektørens oppfatning er de mest nærliggende alternative innstillingene følgende.

Alt.1: Utleggelse uten endring

Dersom utvalget er uenige i at forslaget må endres, kan det vedta å legge forslaget ut på offentlig ettersyn slik det er nå.

1. Forslag til detaljreguleringsplan for Fokusgården, med plankart for vertikalnivå 1 og 2, datert 06.03.2023, og bestemmelser datert 29.03.2023, legges ut til offentlig ettersyn.

Utleggelsen skjer med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10, 1. ledd og 12-11.

Alt.2: Utleggelse med andre endringer

Utvalget kan legge til og eller trekke fra punkter i listen over endringer før utleggelse til offentlig ettersyn. Eventuelle tillegg bør være konkrete, slik at det er entydig for kommunedirektøren om et justert planforslag innfrir eller ikke innfrir vedtaket.

Som nevnt i avsnitt 3.6, er et nærliggende alternativt endringspunkt å justere ned parkeringsdekningen til å samsvare med den nylig vedtatte parkeringsdekningen i Sørumsand Verksted-planen eller parkeringsdekningen i forslaget til ny kommuneplan. I så fall kan utvalget vedta følgende:

Parkeringsdekningen justeres til minimum 0,6 – maksimum 1,0 biloppstillingsplasser per bolig. I tillegg skal det etableres 0,2 gjesteparkeringsplasser per bolig.

Eller

Parkeringsdekningen justeres til maksimalt 0,8 biloppstillingsplasser per bolig. I tillegg kommer 0,2 gjesteparkeringsplasser per bolig.

Alt.3: Tilbakesending, ny politisk behandling

Dersom utvalget ønsker å få saken tilbake til ny behandling før ettersynet, kan det fatte følgende vedtak.

Forslag til detaljregulering for Fokusgården legges ikke ut til offentlig ettersyn. Forslaget sendes tilbake til kommunedirektøren for endringer på følgende punkter:

-
-

Denne løsningen er mulig både med dagens punkt a-f. og dersom utvalget ønsker flere eller færre punkter. Forskjellen fra kommunedirektørens innstilling blir at et slikt vedtak gir utvalget mulighet til å ta stilling til om endringene er tilstrekkelige. Ulempen er at dette vil gjøre at det går lengre tid før saken kommer videre til offentlig ettersyn. Særlig dersom utvalget legger til nye punkter som krever skjønnsbruk for å vurdere om er innfridd eller ikke, er et slikt vedtak på sin plass.

6 Konklusjon

Kommunedirektøren mener at planforslaget har mange gode kvaliteter, og at hovedløsningen kan bidra til en god utvikling i Sørumsand sentrum. Samtidig er det nødvendig med en del justeringer for å ivareta viktige kvaliteter bedre. Derfor anbefaler kommunedirektøren at forslaget til reguleringsplan for Fokusgården legges ut til offentlig ettersyn, etter at endringer er gjort i planforslaget, jfr forslag til vedtak først i saken.

Dato: 02.05.2023

Lene Mürer
Direktør Kultur, miljø og samfunn

Dokumentet er elektronisk godkjent