

PLANNAVN: DETALJREGULERINGSPLAN FOR FOKUSGÅRDEN SØRUMSAND

PLANID: 0226_272

PLANBESKRIVELSE DATO: 20.02.2024

FORSLAGSSTILLER: FOKUS SØRUMSAND AS



Planområdet sett fra krysset Fru Natvigs vei-Kuskerudveien

INNHOLDSFORTEGNELSE

Innhold

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE.....	3
1. Sammendrag av planforslaget.....	3
1.1. Sammendrag	3
2. Bakgrunn	4
2.1. Planområdet	4
2.2. Hensikten med planen.....	6
2.3 Forslagsstiller, fagkyndig plankonsulent, berørte eiendommer	6
2.4. Tidligere vedtak i saken	8
2.5. Videre behandling av planforslaget	9
2.6. Utbyggingsavtaler.....	10
2.7. Krav om konsekvensutredning	10
3. Planprosessen.....	10
4. Planstatus og andre føringer	11
4.2. Kommunale planer	13
4.4. Gjeldende reguleringsplaner	14
4.5. Tilgrensende planer	14
4.6. Temaplaner.....	14
4.7. Statlige planretningslinjer, rammer og føringer	15
5. Planforslaget.....	15
5.1. Landskap	15
5.2. Arealbruk	21
5.3. Bebyggelsens utforming	25
5.4. Nærmiljø.....	38
5.5. Barn og unges interesser	41
5.6. Folkehelse.....	42
5.7. Støy.....	43
5.8. Klima og biologisk mangfold.....	45
5.9. Kulturminner	46
5.10. Rekreasjon	48
5.11. Trafikk.....	56
5.12. Tilgjengelighet og universell utforming.....	62

5.13. Teknisk infrastruktur	63
5.14. Sosial infrastruktur	64
5.15. Næring	65
5.16. Landbruk/skogbruk	66
5.17. Grunnforhold/geoteknikk.....	66
5.19. Risiko- og sårbarhetsanalyse	67
7. Plangjennomføring	68
6.1 Før rammetillatelse	68
6.2 Før igangsettingstillatelse.....	69
6.3 Før bebyggelse tas i bruk.....	69
8. Konsekvenser	70
Økonomiske konsekvenser for kommunen:	70
9. Innkomne forhåndsuttalelser	71

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

1. Sammendrag av planforslaget

1.1. Sammendrag.

Planområdet ligger sentralt i Sørumsand sentrum i Lillestrøm kommune. Planområdet er 10 .1 dekar. Planområdet benyttes til kjøpesenter (Fokusgården), boliger (Fokusgården Borettslag) og parkering. I sør grenser planområdet til Sørumsandveien. Sørumsand stasjon og Kongsvingerbanen ligger ca. 100 m mot vest på motsatt side av Sørumsandveien. Sør for planområdet ligger også Tertitten museumsjernbane med holdeplass og museumsbygninger. I nord grenser planområdet til Kuskerudveien og et etablert villaområde, mot vest og øst til handel- og boligarealer. I vest går planområdet midt i Fru Natvigs vei (tidligere Villaveien), og i øst grenser planen til et legesenter, Kuskerudveien 4.

Planområdet foreslås regulert til sentrumsformål med bolig, kontor, forretning, bevertning, annen offentlig eller privat tjenesteyting og kombinert bebyggelse og anleggsformål (parkeringskjeller og parkering under lokk). Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for flere boliger i sentrum, gode næringsarealer, og en urban fortetting med etablering av byrom i form av gågate og nytt torg. I tillegg skal det etableres parkering i to etasjer, under lokk og under terreng, for hhv. næring og bolig.

Planforslaget tar noe utsikt og sollys fra eksisterende bebyggelse. Dette har forslagsstiller jobbet for å i størst mulig grad unngå, og foreslår en bred korridor uten bebyggelse mellom ny og eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse trappes også ned mot eksisterende bygnings vestfasade. I tillegg har forslagsstiller valgt en kvartalsstruktur rasjonell for tomtestørrelsen hvilket gir et skjermet, men luftig indre gårdsrom, felles for både eksisterende og nye beboere. Høyder på bebyggelse er i tråd med Områdeplan for Sørumsand.

Planforslaget vil gi noe økt trafikk, et større press på det lokale vegnettet er en naturlig følge av fortetting og befolkningsøkning. Samtidig legger planen opp til å styrke Sørumsand som

kollektivknutepunkt, noe som i regional og nasjonal sammenheng er utpekt som en positiv konsekvens. I en større sammenheng vil fortetting rundt kollektivknutepunktene gi positive konsekvenser med tanke på tiltakende press på arealer, utslipp og økt transportbehov, sett i et bærekraftig perspektiv. I tillegg endres premisene for trafikkhierarki og trafiksikkerhet i planområdet ved at myke trafikanter gis høyeste prioritet i sentrale byrom. Negative konsekvenser ved fortetting av sentrumsområdet er vurdert som en del av planarbeid med Områdeplan for Sørumsand.

Planforslaget legger til rette for en ny sentrumsutvikling og økt fortetting i Sørumsand sentrum. Planforslaget tilrettelegger for offentlig gågate og et nytt torg i Sørumsand. Det foreslås å bebygge et større parkeringsareal og etablere bolig og strøkstjenende virksomhet som forretning, bevertning, kontor og offentlig-/privat virksomhet.

I tillegg vil det tilrettelegges for:

- Utvikling over tid der redusert bilbruk erstattes av grønn mobilitet og byutvikling
- Gode gang- og sykkelforbindelser
- Møteplasser som torg og gågate for opphold og rekreasjon
- Utadrettede funksjoner som skaper liv på gateplan
- Ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet og med miljøvennlige og robuste løsninger som utnytter nærheten til stasjonen
- Blågrønne strukturer
- Universell utforming
- Fremheving av Tertittens og parkens historie gjennom å knytte torget til viktige kulturminner

1.2 Krav til konsekvensutredning

Etter Forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven er det etter forslagsstillers vurdering ikke krav om konsekvensutredning for planforslaget. Planforslaget omhandler eiendommer som er regulert til sentrumsformål i Områdeplan for Sørumsand, og følger i hovedsak føringene i denne. Det er ikke nye temaer som vil være relevant utover allerede utredede temaer.

For de temaer som er utredet, konkluderer rapporten med overvekt av positive konsekvenser for: folkehelse, barn og unges interesser, grønnstruktur, Sørumsand som handelssentrum, estetikk og byggeskikk, naturmangfold, trafikk, lokalklima, sol- og skygge.

Det ble konkludert med at planforslag for Områdeplan for Sørumsand sentrum hadde overveiende positive konsekvenser:

- utvikle en funksjonell småby med flere tilbud til befolkningen - redusere antall arbeidsreiser med bil
- styrke jordvern i øvrige deler av kommunen -konsekvensene av enkelttiltak redegjøres for i konsekvensutredningen.

Høringsrunde ifm. offentlig ettersyn vil kunne avdekke evt. konflikter utover dette.

2. Bakgrunn

2.1. Planområdet

Planområdet ligger i Sørumsand sentrum, nær togstasjonen, i Lillestrøm kommune.



Illustrasjon 01. Sørumsand, beliggenhet



Illustrasjon 02. Planområdet før utbygging

Butikksenteret Fokusgården har henvendelse mot sør ut mot parkeringsplassen. Fokusgården Borettslag henvender seg med terrasser mot vest og har innganger fra øst, med innkjøring til parkering og varelevering mot nord fra Kuskerudveien.

Butikksenteret ble etablert i 1977, og bygget om i 2001. Bygget fikk nye fasader i tegl og et lite tilbygg på 90 m². På eiendommen 46/54 stod det frem til 2000 en mindre forretning, som ble revet i forbindelse med ombygging av Fokusgården i 2000. Parkeringsplassen ble opparbeidet i sammenheng med etablering av Fokusgården i 1977.

I 2015 utførte Dyrvik arkitekter AS en mulighetsstudie på tomten for tidligere eier. Studien illustrerte en utvikling med bebyggelse ut mot Sørumsandveien og et offentlig gangstrøk gjennom området. Plan 1 inneholdt kjøpesenter, og fra plan 2 og oppover viste prosjektet bolig. Mulighetsstudien ble presentert for Faggruppen plan og regulering i Sørumsand kommune i 2015. Eiendommen(e) ble siden solgt til Urbanium AS. Dyrvik Arkitekter AS fremmer planforslaget på vegne av forslagstiller Fokus Sørumsand AS.

2.2. Hensikten med planen

Planforslaget tilrettelegger for sentrumsutvikling og fortetting i tråd med «Områdeplan for Sørumsand» datert 16.12.2015. Planforslaget vil åpne opp for å etablere gågate og nytt torg i Sørumsand, som en start på et nytt sentrum der butikkene vender ut mot gaten, istedenfor et kjøpesenter med en intern handlegate som i dag. Planen legger til rette for å etablere bolig og strøktjenende virksomhet som forretning, bevertning, kontor og offentlig-/privat virksomhet. I tillegg kommer parkeringsarealer.



Illustrasjon 03. Flyfoto av eksisterende situasjon med viktige punkter i området.

2.3 Forslagsstiller, fagkyndig plankonsulent, berørte eiendommer

Forslagsstiller er Fokus Sørumsand AS, ved Urbanium AS.

Kontaktperson er Christoffer Pedersen Orheim, tel: +47 90073790, e-post: cpo@urbanium.no

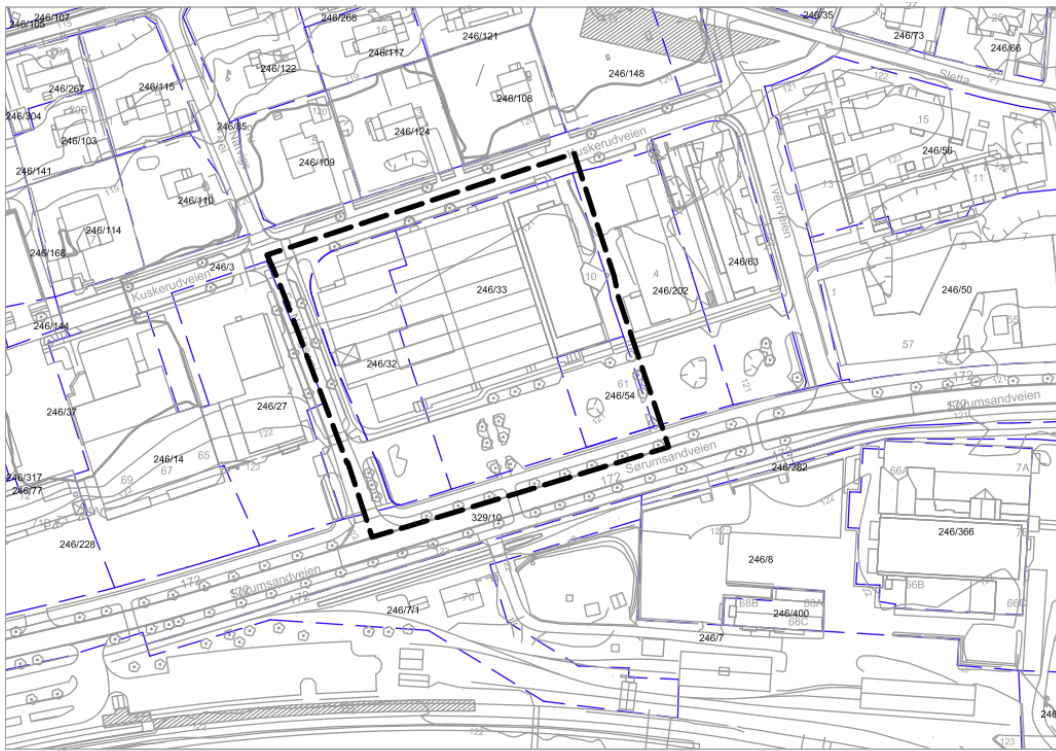
Fagkyndig plankonsulent på vegne av forslagstiller er Dyrvik arkitekter AS.

Kontaktperson for regulering er Silje Romedal, e-post: sro@dyrvik.no, tlf: 22 99 91 00

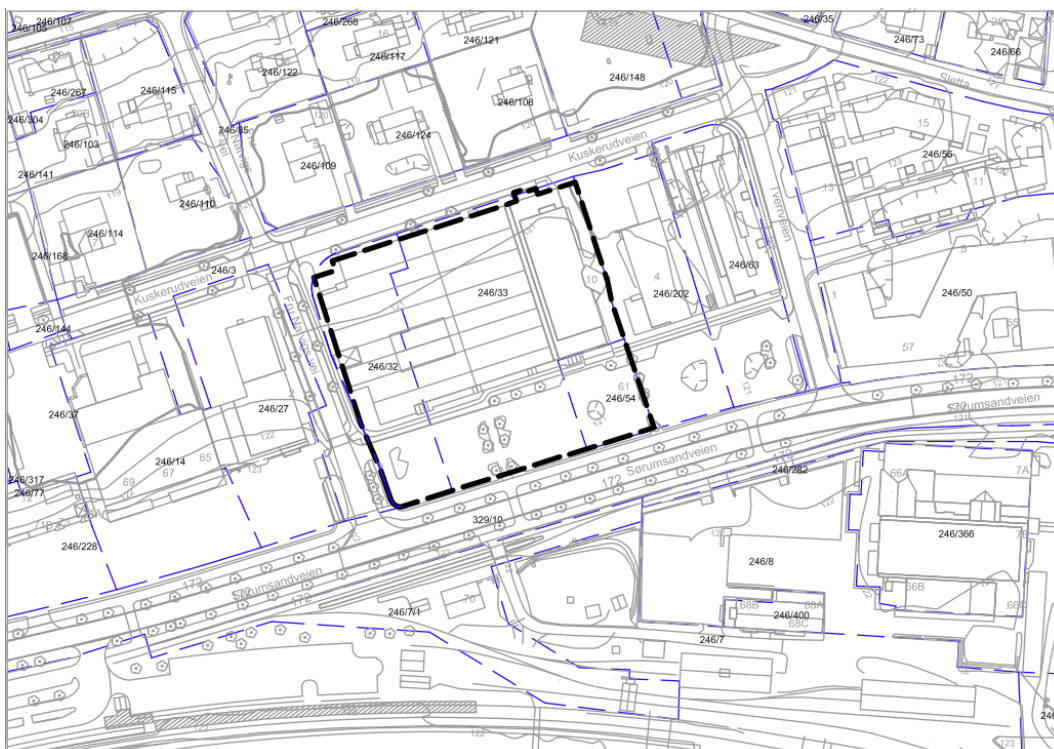
Tabell med oversikt over berørte eiendommer og grunneiere:

Gnr/Bnr.:	Eier/fester:	Areal innenfor planområdet i m2
246/32	Privat	2022
246/33	Privat	5065
246/54	Privat	704
329/10	Offentlig	640
246/3	Offentlig	1474

Det ble ved varsling av oppstart også inkludert tilliggende vegareal i planområdet, for å imøtekomme eventuelle behov for endringer. Vegene dette gjelder er Fru Natvigs vei (Villavegen), Kuskerudveien og gang-sykkelvei langs Sørumsandsvegen.



Illustrasjon 04. Planområdets avgrensning, vertikalnivå 2 (plan 01) .



Illustrasjon 05. Planområdet avgrensing, vertikalnivå 1 (plan U1).

2.4. Tidligere vedtak i saken

1.) Områdeplan for Sørumsand, vedtatt i Kommunestyret 9. september 2015, sak 95/15 revidert 16. desember, sak 148/95.

2.) Planinitiativ ble behandlet i Miljø- og samfunnsutviklingsutvalget (MSU) 7. mars 2019. MSU anket saken til kommunestyret.

Kommunestyret behandlet oppstartsaken i møte 20.03.2019 (sak 35/19) og gav sin tilslutning til oppstart av detaljregulering, med følgende presiseringer:

- Planforslaget forholder seg til temaplan i videre arbeid.
- Forventer at takflater utnyttes til samfunnsnyttige formål (fortrinns grønne flater, solceller)
- Oppfordrer til å følge eventuelle endringer/ revisjoner i områdeplanen knyttet til byggehøyder.
- Pollinerende vekster prioriteres i prosjektet

Planforslagets bidrag per punkt vises i kursiv.

- Forholde seg til temaplan i videre arbeid.

Planforslaget følger opp både temaplan for parkering og temaplan for utforming, hvilket er inngående beskrevet i planbeskrivelse, byromsprogram, estetisk redegjørelse, samt vedlagt illustrasjonshefte. Det som er beskrevet i planbeskrivelse er sikret i bestemmelsene, i tillegg til at byromsprogrammer gis juridisk virkning i planen.

- Forventer at takflater utnyttes til samfunnsnyttige formål (fortrinns grønne flater, solceller)

Det sikres i planen at minst 20% av takterrasse skal etableres som grønnstruktur, og at det skal beplantes slik at de kan tilby attraktive felles møtepunkt i tilknytning til grønnstruktur på tak. Samtidig blir det en utfyllende del til en større grønnstrukturveg i Sørumsand og omegn. Vurdering av solceller var et element oppe til vurdering helt i starten på prosessen, men etter hvert ideen som felles grønne takterrasser tok mer form ble solceller satt til side til fordel for grønnstruktur og felles oppholdsarealer.

- Oppfordrer til å følge eventuelle endringer/ revisjoner i områdeplanen knyttet til byggehøyder.

Vi er kjent med pågående revisjon av områdeplan for sentrum Sørumsand, med siden denne ennå ikke er vedtatt er det vurderinger der vi ikke håndterer direkte i planforslaget nå. Men vi er observante på at noe derfra kan bli gjeldende, alt avhengig av når ny områdeplan vedtas og hvor vi er i prosessen når det skjer.

- Pollinerende vekster prioriteres i prosjektet.

Ny bestemmelse fra ny kommuneplanens arealdel som ligger på høring er tatt inn i bestemmelsene:

Uteoppholdsarealer og grønnstruktur i gate- og byrom skal størst mulig grad tilrettelegges for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter.

At vekster ikke skal være av type som er særlig allergifremkallende for større grupper pollenallergikere må prioriteres over tilrettelegging for pollinerende insekter.

Sørum kommune mottok første henvendelse om prosjektet 27.09.2018. Det ble holdt et uformelt møte om ønsket plan med enhetsleder, saksbehandler, plankonsulent og forslagstiller. Formelt oppstartsmøte ble holdt 18.12.2018. Til stede fra kommunen var saksbehandler, enhetsleder og saksbehandler for naboeiendommen Bankgården og Sentrumsgården i tillegg til plankonsulent og forslagstiller.

Planoppstart ble varslet per post 26.03.2019. for naboer og berørte parter. Varsling ble også sendt til e-postmottakere med frist 09.05.2019.

I etterkant av møtet og merknadsfrist ble det avholdt dialogmøte med kommunen 10.05.2019, hvor saksbehandler, fungerende enhetsleder og representanter fra plankonsulent og forslagstiller deltok.

Planforslaget baserer seg i stor grad på føringer gitt i overordnede planer, områdeplanen og temaplanene for trafikk og utforming. Dialogmøte ble lagt til dagen etter forventet vedtak om temaplanene. Planene ble ikke vedtatt grunnet stor saksmengde. Behandlingen ble utsatt fra 08. mai til 12. juni 2019.

3) Temaplanene for trafikk og utforming ble vedtatt i MSU 12.06.2019.

Vedtaket om oppstart planarbeid for Villavegen ble anket, og behandlingen av anken ble behandlet på samme møte 12. Juni. Med utgangspunkt i dette ble fremdriften utsatt, og dato for forventet behandling av plansaken ble satt til 10. oktober 2019 i MSU.

2.5. Videre behandling av planforslaget

4) Møte 28.08. 2019, sak i Fellesnemda. Saken legger opp til at fra 23.oktober 2019 skal alle saker som skal til politisk behandling, som hovedregel, behandles i Lillestrøm kommune. Saker som gjelder

avvikling av dagens kommuner eller nødvendig drift frem til 1.1.2020, skal behandles i dagens tre kommunestyre.

2.6. Behandling i HMS 07.06.23

Saken ble fremmet i HMS møte 07.06.2023. Konklusjonen i møte ble: «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.»

Kommunaldirektørens forslag til vedtak:

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:

- Byggehøyder mot Kuskerudveien reduseres til tre etasjer. Ved en eventuell inntrukket fjerde etasje må inntrekkningen fra tredje etasje være minimum 3,0 meter.
- Svalganger illustrert i planforslaget endres til å være i tråd med forslag til bestemmelse 3.1.7.
- Utkragede balkonger mot Sørumsandveien i felt BFK4 trekkes helt inn i fasaden eller fjernes helt.
- Det tas inn en bestemmelse om utbyggingsrekkefølge som sikrer at bebyggelse mot Sørumsandveien, FK1 og BFK4, er etablert før øvrige felt kan få igangsettingstillatelse.
- Estetisk redegjørelse bindes opp i bestemmelsene og gis juridisk virkning.
- Det tas inn en bestemmelse som sikrer parkeringsmuligheter for hjemmetjenesten, tilsvarende hovedutvalgets vedtak i saken om Sørumsand verksted 15.03.2023.

Endringer i hht vedtaket er avklart i dialog mellom forslagstiller og kommunen i løpet av høsten og vinteren 23/24 og medtatt i planforslaget.

2.7. Utbyggingsavtaler

Det skal utarbeides/forhandles frem en utbyggingsavtale som skal andregangbehandles samtidig med detaljreguleringsplanforslaget. Formelt oppstarts-/orienteringsmøte ble gjennomført 09.11.22. Påfølgende møter blir forhandlingsmøter.

2.8. Krav om konsekvensutredning

Etter Forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven er det etter forslagsstillers vurdering ikke krav om konsekvensutredning i denne saken. Planen kunne vært omfattet av §8: «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.» Unntatt fra dette er reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II der tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen. Planforslaget forholder seg til «Områdeplanen for Sørumsand» som ble konsekvensutredet.

3. Planprosessen

3.1. Oppstartsmøtet

Oppstart av reguleringsarbeid ble varslet med annonse i Romerikes Blad, og kunngjort på kommunens hjemmeside den 26.03.2019. Det gikk samme dag ut et brev til de berørte partene i

saken, med tilsvarende informasjon. Dette inkluderer grunneiere, naboer, frivillige organisasjoner og diverse offentlige myndigheter, i tråd med kommunens faste varslingsliste. Fristen for å komme med merknader ble satt til 09.05.2019.

3.2. Varsel om oppstart av planarbeid

Det har kommet inn merknader fra syv parter, både offentlige og private.

Medvirkning i planprosessen: Leietakerne i Fokusgården blir holdt jevnlig informert om utviklingen av kvartalet av Fokus Sørumsand AS. Det har vært omfattende medvirkning i forbindelse med områdeplanen og temaplanene. I forbindelse med offentlig høring av planforslaget inviterer forslagsstiller til et åpent informasjonsmøte, hvor planene presenteres for allmenheten.

3.3. Planprogram

Det er etter plan- og bygningsloven § 12-9, jamfør § 4-1, ikke krav til planprogram i denne saken.

3.4. Endringer etter vedtak om offentlig ettersyn.

Planforslaget er justert i henhold til vedtak i HMS 07.06.2023 og alle vedtakspunkter er medtatt og endret i illustrasjonsmaterialet.

For bygg A er byggehøyden redusert til 3 etasjer med en inntrukket 4. etasje. Det er vist en privat takterrasse ut mot Kuskerudveien med direkte inngang til boenhet. I bygg A er det foreslått en vertikal struktur for å etablere en rytme i svalgangens forløp, slik at brystningen ikke lenger oppleves som gjennomgående. Dybden økt for å gi rom for møblering.

I Bygg B foreslås det også svalganger med økt dybde og plass til møblering for å øke kvaliteten på arealet og sørge for svalgangene er bedre integrert i det arkitektoniske helheten for bygget. Svalgangene er i henhold til bestemmelse 3.1.7.

Utkragede balkonger mot Sørumsandveien i felt BFK4 er trukket helt inn i fasaden.

Utbyggingsrekkefølge som sikrer at bebyggelse mot Sørumsandveien, FK1 og BFK4, er etablert før øvrige felt kan få igangsettingstillatelse er medtatt.

Estetisk redegjørelse er bundet opp i bestemmelsene og gis juridisk virkning.

Det er medtatt en bestemmelse som sikrer parkeringsmuligheter for hjemmetjenesten, tilsvarende hovedutvalgets vedtak i saken om Sørumsand verksted 15.03.2023.

4. Planstatus og andre føringer

4.1. Regionale planer

Regionale planer fra Akershus fylkeskommune gjelder fram til de blir erstattet av nyere planer i Viken fylkeskommune.

Regional planstrategi 2020-2024 (vedtatt 18.12.2020)- Viken fylkeskommune Strategien bygger på FN's bærekraftsmål og prioriterer følgende tre regionale planer med oppstart i 2021 (tema fra gjeldende regionale planer inngår i en eller flere av disse nye planene):

1. Regional plan for økt livskvalitet, deltagelse og likeverd
2. Regional plan for kompetanse og verdiskapning
3. Regional plan for areal og mobilitet (tidligere areal og transport)

4.1.1. Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (vedtatt 2015)

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus peker ut en felles retning for areal- og transportutviklingen i regionen og er grunnlag for videre samarbeid mellom stat, fylke, kommuner, næringsliv og andre aktører. I den regionale areal- og transportplanens arealstrategier med tilhørende retningslinjer gis det følgende føringer som er særlig aktuelle for planforslaget:

- Utbygging bør først og fremst skje i gangavstand til jernbanestasjoner eller høyfrekvente busstraséer.
- Tilrettelegge for en boligutvikling som møter behovet for leiligheter i Akershus. Kvaliteten i boligområdene bør være slik at de appellerer til en sammensatt befolkning.
- Gang- og sykkelavstand skal være styrende for arealutvikling.

4.1.2. Regional plan for handel, service og senterstruktur (vedtatt 2018)

Formålet med planen er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre, unngå utvikling som fører til unødvendig byspredning, og hindre økt bilavhengighet og dårlig tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling. Akershus fylkeskommune arbeider for tiden med en regional plan for handel, service og senterstruktur. Planen skal utarbeides som en regional plan etter reglene i Plan- og bygningslovens kapittel 8, og skal erstatte Fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur fra 2001. Arbeidet med planarbeidet er samordnet og koordinert med arbeidet med regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus.

4.1.3. Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus - strategier, retningslinjer og handlingsprogram (vedtatt 2019)

Planen setter søkelyset på å ta vare på og bruke kulturminner som en positiv ressurs i Akershus, og derigjennom bidra til økt kulturforståelse, identitet og tilhørighet, trivsel og verdiskaping.

Med delmål som å bevare et utvalg av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap som gjenspeiler mangfoldet og særpreget ved kulturhistorien i Akershus. Innhente, skape og formidle kunnskap om kulturarven og gjennom dette øke forståelsen for dens betydning i samfunnet. Forvalte kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap som en integrert del av en helhetlig miljø- og ressursforvaltning.

4.1.4. Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Akershus for 2016-2030

Hensikten med planen er å gi tydelige mål mot 2030 som sikrer at akershusinnbyggeren er fysisk aktiv hver dag og hele livet, at arealer og anlegg i og på tvers av kommuner gir bedre bruk og aktivitet og at aktivitets- og anleggsutvikling er innovativ og kunnskapsbasert.

4.1.5. Regional plan for klima og energi i Akershus (vedtatt 2018)

Hovedmålet er at direkte klimagassutslipp fra Akershus skal reduseres med 55 % innen 2030 og med 85-90 % innen 2050 sammenlignet med utslippsnivået i 1991. Hovedmålet vil kreve at klimagassutslippene fra de fire satsingsområdene for direkte klimagassutslipp reduseres med følgende prosentandeler innen 2030:

- Transport: 50 %, Avfall og avløp: 80 %, Stasjonær forbrenning: 90 %, Landbruk: 20 %

Transportsektoren står i dag for nærmere 80 % av det direkte klimagassutslippet i Akershus. Målet om 50 % reduksjon av transportutslipp vil derfor være avgjørende for å nå hovedmålet.

4.1.6. Regional plan for handel, service og senterstruktur (vedtatt 2018)

Formålet med den regionale planen er å styrke handels- og servicetilbudet i sentrum av byer og tettsteder, for slik å styrke by- og tettstedssentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg. Styrkingen av by og tettstedssentrene gjøres for å unngå en utvikling med byspredning. Miljøvennlige transportvalg skal motvirke økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil.

4.1.7. Samferdselsplan for Akershus 2022-2033(vedtatt 2020)

Overordnede mål:

- en Oslo-region som er bærekraftig og konkurransedyktig i Europa
- arealeffektivt utbyggingsmønster basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur
- et effektivt og miljøvennlig transportsystem skal på rasjonell måte knytte den flerkjernede regionen sammen

4.1.8 Regional plan for innovasjon og nyskaping i Oslo og Akershus mot 2025 (vedtatt 2015)

- gir et oppdatert bilde av Oslo - og Akershusregionens konkurranseevne, hvilke deler av næringslivet som har et internasjonalt potensial, og hvilke bransjer som bidrar mest til regionens samlede attraktivitet som lokaliseringssted.

-etablerer føringer for hvordan fylkene kan være med på å styrke næringslivets internasjonale konkurranseevne og attraktivitet i samarbeid med forsknings- og kunnskapsmiljø

4.1.9 Regional plan for vannforvaltning av Glomma vannregion 2016-2021 (Vannforvaltningsplanen er sendt til sentral godkjenning, men de øvrige dokumentene gjelder fra 1.1.2022.)

Vannforvaltningsplanen gir en oversiktlig fremstilling av hvordan man ønsker å forvalte vannet i Glommaregionen i et langsiktig perspektiv. Planen er et viktig verktøy for å oppfylle vannforskriftens mål om helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannmiljøet og vannressursene. Planarbeidet er viktig fordi det bidrar til en mer samordnet og helhetlig vannforvaltning. Mange ulike beslutningstakere og interesser knyttes sammen i et arbeid om felles kunnskapsgrunnlag og omforente vurderinger av miljømål og tiltak, på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer.

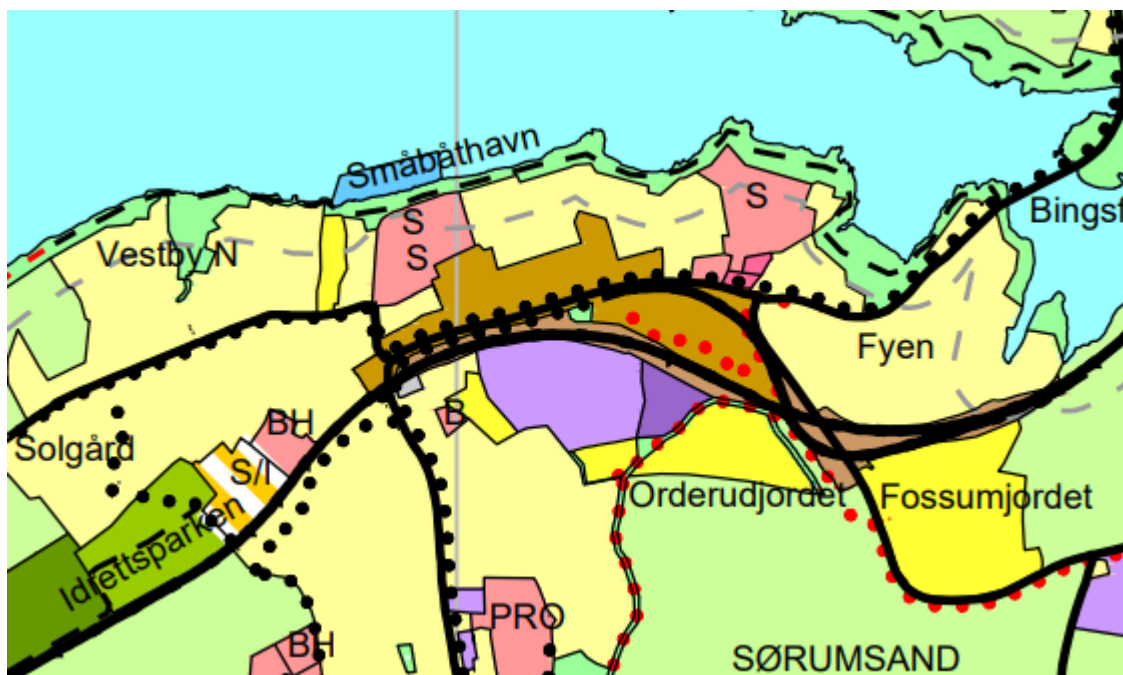
4.1.10. Regional vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken 2022-2027 (Vannforvaltningsplanen er sendt til sentral godkjenning, men de øvrige dokumentene gjelder fra 1.1.2022.)

Vannforvaltningsarbeidet er en viktig regional utviklingsoppgave. Den regionale planen for vannforvaltning er et sentralt verktøy for helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannmiljøet og vannressursene. Den skal sørge for å ta vare på og sikre vannmiljøet for fremtiden.

4.2. Kommunale planer

4.2.1. Kommuneplanens arealdel

Gjeldende kommuneplan er fra tidligere Sørums kommuner. Sørums kommuneplan 2019-2031. Planområdet avsatt til sentrumsformål.



Illustrasjon 06. Utsnitt fra gjeldende kommuneplan.

4.3. Områdeplaner

Områdeplan for Sørumsand (vedtatt 9.9.2015, rev. 16.12.2015)

4.4. Gjeldende reguleringsplaner

Det er ingen annen gjeldende reguleringsplan enn Områdeplanen for Sørumsand.

4.5. Tilgrensende planer

Det ble igangsatt planarbeid for naboeiendommene Bankgården og Kuskerudveien 4 parallelt med Fokusgården. Planforslag for Bankgården er senere trukket, mens Kuskerudveien 4 fortsatt er i prosess. Kuskerudveien 4 hadde oppstartsmøte juli 2020, og et planforslag ble sendt inn til kommunen for førstegangsbehandling 14.11.2022.

4.6. Temaplaner

Temaplanene for utforming og parkering.

Kommunestyret vedtok 12.06.2019, sak 56/19, temaplaner for utforming og parkering for Sørumsand. Temaplan for Sørumsand består av to planer – en for utforming og en for parkering. Planene er en utdyping og videreutvikling av de mulighetene som Områdeplan for Sørumsand sentrum legger opp til. En ny utforming av sentrum hvor det satses på utvikling og gode offentlige rom og bedre tilrettelegging for sykkel og gående, som skal kunne påvirke innbyggernes transportvalg. Hyggelige gater og byrom, med trygge gang- og sykkelveger til og fra sentrum vil erfaringsmessig få flere til å sykle og gå.



Illustrasjon 07. Temaplan for utforming og parkering for Sørumsand

4.7. Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Planforslaget er i tråd med «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging». Det har vært samarbeid med Statens Vegvesen om utbyggingen og trafikkklønsninger underveis i planprosessen.

Planområdet ligger i nærheten av et kollektivknutepunkt og det er derfor lagt vekt på høy arealutnyttelse og fortetting. Samtidig er det tatt hensyn til gode uteområder og miljøkvaliteter. Området er i sentrum og fotgjengere er prioritert. Planforslaget inneholder torg og gågate, som er nye gangforbindelser som binder sentrum sammen. Blågrønn struktur i gågaten og visuell kontakt med kulturminnet Tertitten er tatt hensyn til og brukes aktivt i utviklingen. Universell utforming og tilgjengelighet for alle er ivaretatt.

Planforslaget er i tråd med «Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus». Det planlegges for en flerfunksjonell byutvikling i sentrum, med kvalitet, høy arealutnyttelse og gode bomiljø som kan appellere til en bredt sammensatt befolkning. Det er gangavstand mellom funksjonene. Lokalisering av næring og handel bygger opp under sentrum. Fotgjengere og syklistenes prioriteres, samtidig som tilgjengeligheten for bil opprettholdes.

Planforslaget viser variasjon i arkitektonisk uttrykk, form og stil, og skala som kan bidra til mer varierte sentrumsopplevelser, både visuelt og i forhold til gateliv.

5. Planforslaget

5.1. Landskap

5.1.1. Topografi og landskapsform

1. Eksisterende situasjon er bebygde tomter, med relativt flatt terreng. Tomten skråner svakt ned mot Kuskerudveien. Sørumsand ligger på en flate mot Glommas elveløp der nærmeste høydedrag er Gulsmedåsen i sør. Åsen er vegetasjonskledd.
2. Planforslaget vil ikke endre dagens terreng.
3. Området planlegges med bebyggelse på 3-5 etasjer. Det finnes tilsvarende byggehøyder i Sørumsand, både øst og vest for planområdet. Ny bebyggelse vil etablere en god sammenheng med de andre sentrumsbyggene.



Illustrasjon 08. Planområdet sett fra kryss Sørumsandveien – Fru Natvigs vei, Google maps

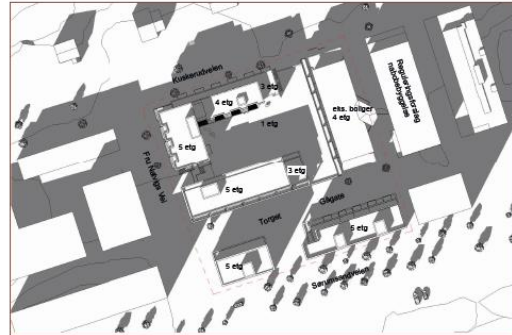
5.1.2. Solforhold

1. Sørumsand har generelt gode solforhold på grunn av at terrenget rundt er åpent og tomten er flat. Det er ikke åser, vegetasjon eller bygninger nært planområdet som gir skyggeeffekter. Nabobebyggelsen er relativt lav og fører derfor til lite skygge i og rundt planområdet.
2. Ny og høyere bebyggelse på nabolomtene vil endre sol/skyggeforholdene i planområdet. Det er i Områdeplanen lagt opp til maksimalt 6 etasjer på nabolomtene. Planforslaget vil komme til å endre solforholdene ved å kaste skygge på omkringliggende bygg og offentlig areal som vei og gågate, som vist i illustrasjonene nedenfor, samt i vedlegg «Illustrasjonsprosjekt». For å vurdere konsekvensene av planlagte tiltak har Dyrvik arkitekter utarbeidet sol- og skyggestudier for tre årstider. I det følgende vises sol/skyggediagrammer for planområdet for 20. mars (vår- og høstjevndøgn), 1. mai og 23. juni. Illustrasjonene er også vedlagt i bedre oppløsning i vedlegg «Illustrasjonsprosjekt».
3. Solforhold på de private balkongene vil variere mellom mer begrenset ettermiddags-/kveldssol for de nordvestvendte balkongene, til gode solforhold både formiddag og ettermiddag for de sørøstvendte. Særegne solforhold får boligene som har balkonger sørøstover mot Sørumsandveien, da ingen tilleggende bebyggelse skygger her. Boenhetenes planløsning sikrer i all hovedsak gjennomgående leiligheter med tilgang til balkong eller svalgang på hver side. Svalganger gir mindre rom for privat utfoldelse og noe dårligere solforhold sammenlignet med balkong, hvilket blir tilfelle for bebyggelse BFK2. Det gir imidlertid klare fordeler knyttet til det sosiale livet og fellesaktiviteter blant beboerne at innganger, i dette tilfellet med svalganger, plasseres inn mot samme felles gårdsrom og uteoppholdsareal.

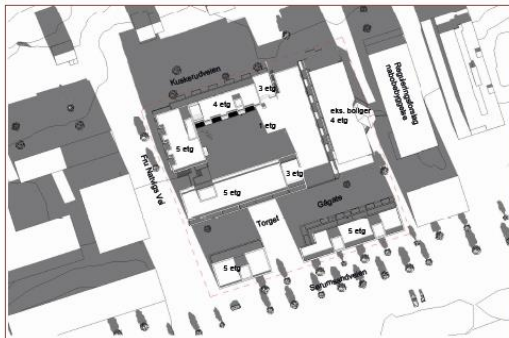
Område for lek har i landskapsplanen en plassering, som ikke gir optimale solforhold. Lekeplassens plassering, i tillegg til vegetasjon og andre elementer som benker og gangveier er ikke låst i planen, og ulike plasseringer kan testes videre detaljprosjektering.



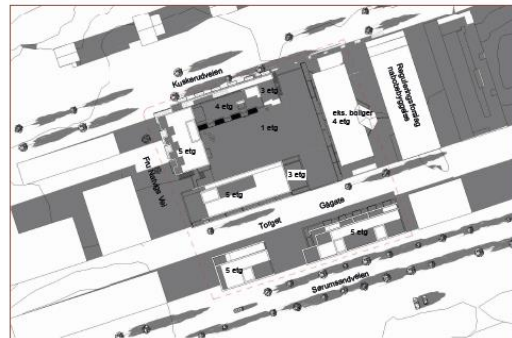
23. MARS KL 0900



23. MARS KL 1500



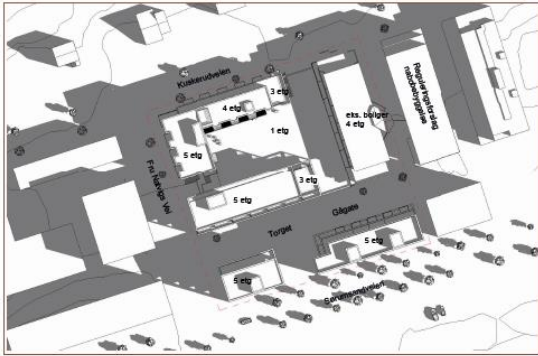
23. MARS KL 1200



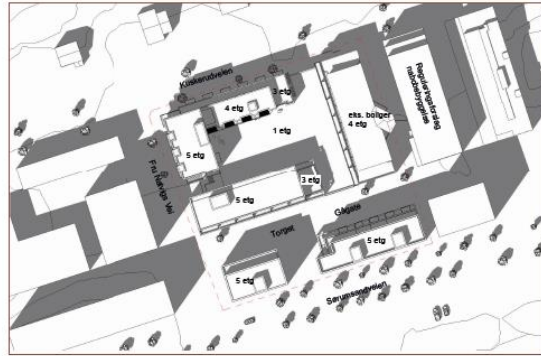
23. MARS KL 1800

Illustrasjon 09. Sol og skyggestudier, 23. 03.

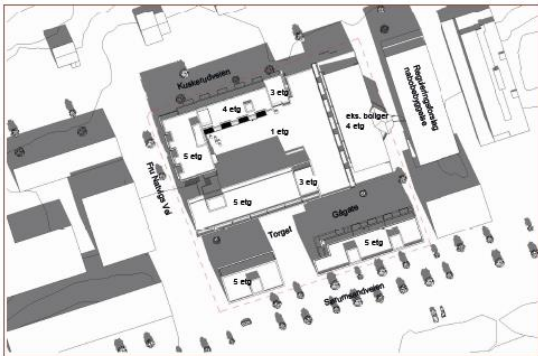
23. mars: Det er skygge i gatene, gågaten og på torget store deler av dagen. Om formiddagen er det sol på torget, men begrenset i gågaten. I gårdsrommet er det sol på den nordre og østre del midt på dagen. Det er ikke ideelle solforhold på planområdet i mars. Det er gode solforhold på takflatene. Med lav sol som et faktum deler av året, i kombinasjon med et ønske om å oppnå en tettere urban situasjon i Sørumsand sentrum, oppstår det et avveinings spørsmål. Forslagsstiller mener at det foreslås en fornuftig balanse mellom disse to ved at planforslaget viser kompromisser i form av reduserte høyder, nedtrappinger og plassering av bebyggelsesstruktur med tanke på å opprettholde deler av dagens dagslys- og sollys kvaliteter.



1. MAI KL 0900



1. MAI KL 1500



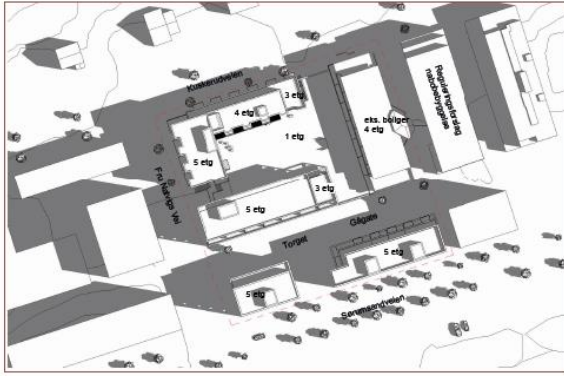
1. MAI KL 1200



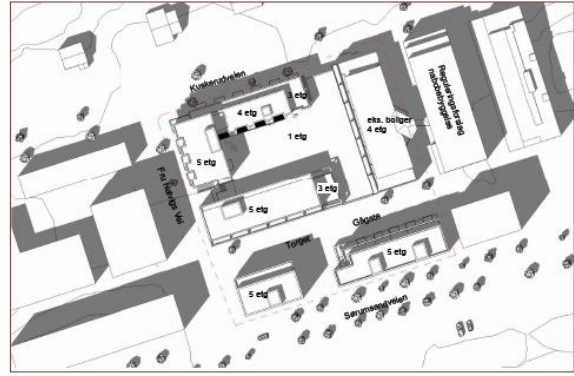
1. MAI KL 1800

Illustrasjon 10. Sol og skyggestudier, 01.05.

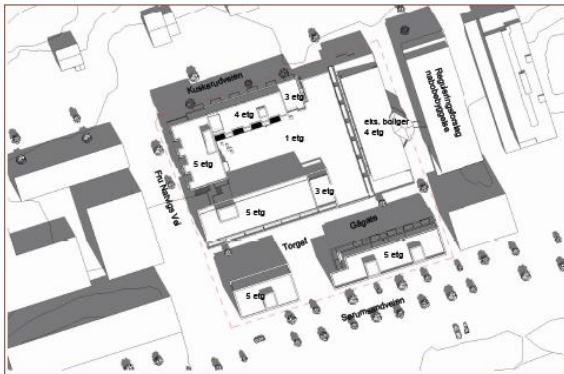
01.05: Det er skygge i gatene, gågaten og på torget om morgenen. Om formiddagen er det sol på torget og delvis i gågaten. Om ettermiddagen er det sol i gågaten. I gårdsrommet er det sol på den nordre og østre del hele dagen frem til klokken 18.00. Det er gode solforhold på takflatene.



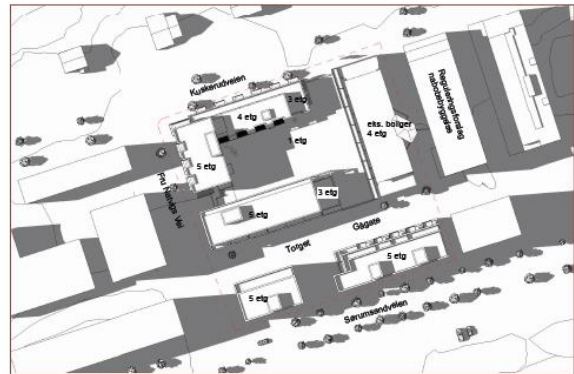
23. JUNI KL 0900



23. JUNI KL 1500



23. JUNI KL 1200



23. JUNI KL 1800

Illustrasjon 11. Sol og skyggestudier, 23. 06.

23.06: Det er skygge i gatene, gågaten og på torget om morgenen. Om formiddagen er det sol på torget og i deler av gågaten. Hele gågaten ligger i sol om ettermiddagen. I gårdsrommet er det gode solforhold fra morgen til ut på ettermiddagen da skyggen faller inn fra vest. Det er gode solforhold på takflatene.



Illustrasjon 12. Figuren viser en forenklet solrose med fremherskende vindretninger (Asplan Viak)

5.1.3. Lokalklima

1. Vindretningene fra sør-vest er de mest fremtredende for Sørumsand. For bakkenivået i Sørumsand vil en gjennomsnittlig vindstyrke for hele året være omkring 2,7 m/s i 1.75 m høyde og 4 m/s i 10 m høyde. Det er utarbeidet en lokalklimarapport for planforslaget, se vedlegg. Rapporten viser lokalklimatiske forutsetninger for Fokusgården på Sørumsand, og hvordan foreslått bebyggelse vil virke inn på lokalklima i sentrumsområdet.

Inversjon i kombinasjon med luftforurensning kan ha uheldige følger for luftkvaliteten utendørs særlig i vinterhalvåret. Forurenset luft blir liggende over byområder og er i verste fall skadelig for folkehelsen. Inversjon inntreffer gjerne i et større område og vil kunne dekke hele Sørumsand og området rundt Lillestrøm og østover langs Glomma. Planområdet vil da omfattes av en større inversjon. Det foreligger ikke inversjonsstatistikk for Sørumsand.

2. Inngrep som medfører endringer i overflater, som for eksempel bebyggelse, vil medføre konsekvenser for lokalklima og luftkvalitet. Beskrivelse av dominerende vindretninger i rapporten viser at planområdet for Fokusgården hovedsakelig vil bli påvirket av fremherskende vind fra SV og NØ. Ny og høyere bebyggelse på nabotomtene vil endre sol/skyggeforholdene i planområdet.
3. Vinddata for Sørumsand viser dominerende vindretninger fra SV og NØ i planområdet for Fokusgården. Sørumsand har generelt gode solforhold på grunn av et åpent terreng. Det er ikke åser, vegetasjon eller bygninger nært planområdet som gir skyggeeffekter. Nabobebyggelsen i dagens situasjon er relativ lav og fører derfor til lite skygger i og rundt planområdet

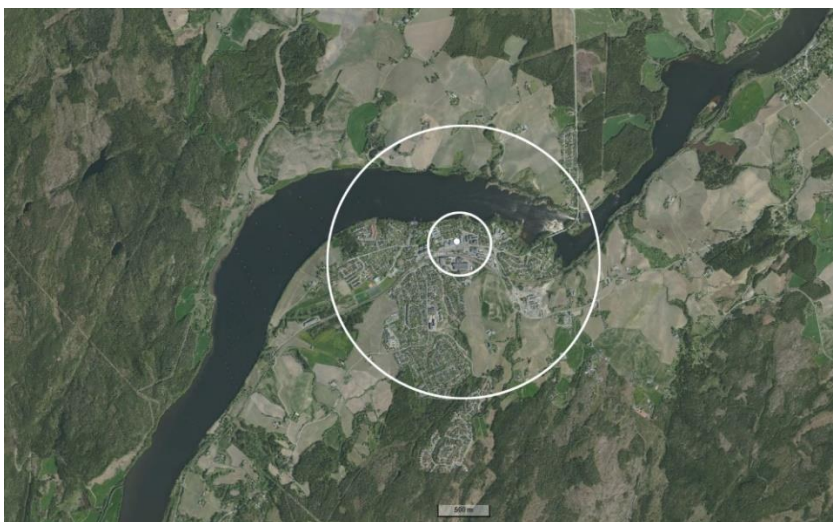
Planforslaget legger opp til økt utnyttelse og høyder opp mot 5 etasjer (k + 140.5 m) mot Sørumsandveien og Fru Natvigs vei. Foreslåtte volumer og bygningshøyder vil påvirke lokalklima og vindkomfort i gateløpene, på torget og i uteoppholdsareal (gårdsrom og takflater) i Fokusgården. Lokalklima rapport vedlagt planforslaget foreslår avbøtende tiltak mtp. vind i form av trinnvis oppbygging av bebyggelsen, samt unngå lange sammenhengende fasadestrekk. Planforslagets bebyggelsesstruktur har nedtrappinger og fasadestrekk er delt opp i en åpen kvartalsstruktur samt to volumer fremfor ett sammenhengende volum i felt mot Sørumsandveien. Vinden vil erfaringsmessig øke noe på gatehjørner, innganger og balkonger er derfor i all hovedsak ikke plassert på gatehjørnene.

Når det gjelder anbefalt avbøtende tiltak mtp. på vind og luftkvalitet i form av vegetasjon, ser vi, etter innarbeiding av føringer for utforming angitt i *temaplan for utforming Sørumsand sentrum*, at det er svært begrenset plass til å etablere mer vegetasjon. Siden vegetasjonsfelt som skal ha betydelig effekt når det kommer til luftforurensning og vindskjerming må ha en viss størrelse finner vi ikke plass til dette i gatesnittet.

Når det gjelder sol-/og skyggeforhold er det gode solforhold om sommeren og delvis om morgen og formiddag om vår og høst. Det er hele året gode solforhold på takflatene. I vinterhalvåret og ved vår- og høstjevndøgn er det på grunn av lav solvinkel skyggefullt i gågaten og på torget store deler av dagen. Solforholdene er i disse årstidene best på ettermiddagen. I Kuserudveien 4 detaljreguleres det for leiligheter og kontor/forretninger. Ellers er det lagt opp til ny bebyggelse generelt i sentrumsområdet, gjennom områdeplan for Sørumsand sentrum. Fremtidige prosjekter på tilgrensende kvartaler vil påvirke vindforholdene, men da inngenting av dette har fastsatt form, er det per i dag vanskelig å si noe om i hvor stor grad.

5.1.4. Landskapets estetiske og kulturelle verdi

Planområdet og omkringliggende område, som er sentrum av Sørumsand, har ikke verdi som kulturlandskap i tradisjonell forstand. Men vår tids urbane landskap kan i utstrakt betydning ses på som et moderne kulturlandskap, som landskap der det er svært lite tilbake av det opprinnelige naturlandskapet, men allikevel må ses som bearbeidet naturlandskap hvor bygninger og infrastruktur er dominerende elementer. Bebyggelsen, elva, det åpne kulturlandskapet og de bakenforliggende åsene preger det store landskapsrommet. Glomma former i stor grad tilliggende bosetning, og typisk for landskapsregionen er at veinettet og jernbanen går parallelt med Glomma og at tettstedene ligger i tilknytning til stasjonene og bruforbindelser over Glomma. Med arealnøytralitet og gjenbruk og fortetting av arealer allerede utsatt for menneskelige inngrep som kommende utgangspunkt for arealregnskap i alle norske kommuner medfører planforslaget positive stedsutvikling ved å foreslå å fortette og bygge videre på etablert bebyggelsessentrum og infrastruktur m/ kollektivknutepunkt.



Illustrasjon 13 –Sørumsand -elv, jernbane, veinett

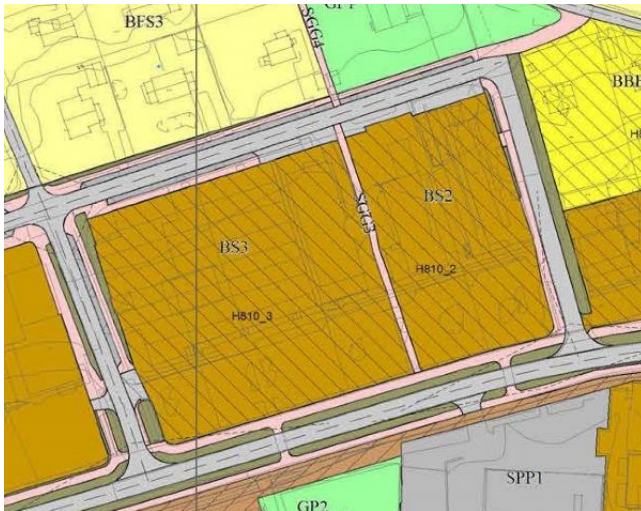
5.2. Arealbruk

1. Eksisterende bruk av området: næring, renovasjon (containere på fortau), bolig, parkering, fortau, gang og sykkelveg, kjøreveg

Arealformål i hht. områdeplan er sentrumsformål.

Det tillates: forretninger, kontorer, bolig, offentlig/privat tjenesteyting, parkeringshus/parkeringskjeller, bevertning, hotell/overnatting og kulturformidling, samt gang-/kjøreareal og utomhusanlegg på bakkeplan.

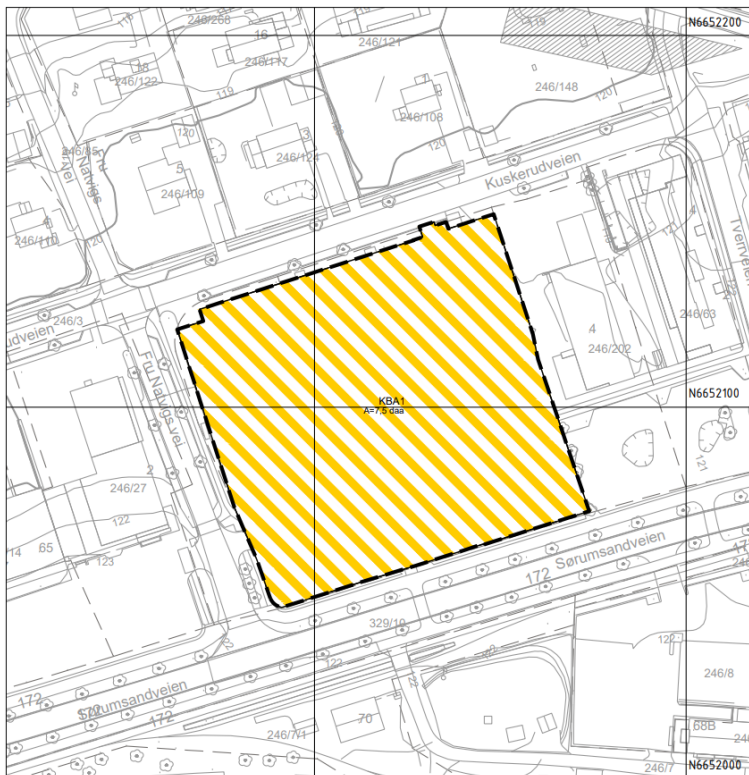
I hht. områdeplanen skal alle parkeringsplasser for beboere og ansatte innenfor sentrumsformålet være i parkeringshus/ parkeringskjeller. Det er pålagt plansamarbeid for alle eiendommer innenfor feltet. Krav om gjennomgående gangsone øst-vest med minimumsbredde 10 m. Krav til inngangselekeplass for boligformål etter §2.4.2 kan innfris ved opparbeiding av GP1. Ny bebyggelse skal trappes ned til fjerde etasje mot Kuskerudveien. Min. 3 etg. Maks. 5 etg, maks kote 140,50 moh.







Illustrasjon 14. Arealformål for BS3 iht. områdeplanen

2. Endring av arealbruk som følge av planforslaget:

Vertikalnivå 1 (plan U1): reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Området vil benyttes til parkering til boliger med tilhørende boder, 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. Det tillates ikke etablert parkeringskjeller, boder, tekniske rom, trafo under torg eller gågate, med unntak av nødvendig forbindelse mellom kjeller under B/F/K1, B/F/K2, B/F/K3, KBA2 og kjeller under F/K 1 og F/K2 og B/F/K4.



Reguleringsplan PBL 2008	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Linjesymbol	
	Plangrense
	Formålgrense
	Byggegrense

Illustrasjon 15. Arealformål iht. vertikalnivå 01

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	7,5
Sum areal denne kategori:	7,5
Totalt alle kategorier: 7,5	

Illustrasjon 16. Arealoversikt vertikalnivå 01

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1800 - Uteoppholdsareal (3)	0,3
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1,0
1802 - Bolig/forretning/kontor (4)	3,5
1810 - Forretning/kontor (2)	1,2
Sum areal denne kategori:	5,9
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg	0,6
2012 - Fortau	0,7
2013 - Torg	0,5
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (7)	1,9
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg	0,0
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (2)	0,3
2080 - Parkering (2)	0,1
Sum areal denne kategori:	4,2
Totalt alle kategorier: 10,1	

Illustrasjon 17. Arealformål iht. vertikalnivå 02.



Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- f_UTE** Uteoppholdsareal (felles) (1600)
- KBA** Kombinert bebyggelse og anleggsformål (annen eierform) (1800)
- B/F/K** Bolig/forretning/kontor (annen eierform) (1802)
- F/K** Forretning/kontor (annen eierform) (1810)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- o_V** Veg (offentlig formål) (2010)
- o_FO** Fortau (offentlig formål) (2012)
- o_TO** Torg (offentlig formål) (2013)
- o_GG** Gangveg/gangareal/gågate (offentlig formål) (2016)
- o_AVT** Annen veggrunn - tekniske anlegg (offentlig formål) (2018)

- o_AVG** Annen veggrunn - grøntareal (offentlig formål) (2019)
- o_P** Parkering (offentlig formål) (2080)

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Byggegrense (1211)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- Frisiktlinje (1222)
- Regulert høydekurve
- Måle og avstandslinje (1259)

Punktsymboler

- Avkjørsel (1242)
- Avkjørsel - kun innkjøring (1243)

Planen inneholder også regulering i vertikalnivå 1

Illustrasjon 18. Arealoversikt vertikalnivå 02.

Vertikalnivå 2: reguleres til bolig/forretning/kontor, veg og fortau, torg, gang- og sykkelvei, gangvei, annen veggrunn - tekniske anlegg og -grøntareal og uteopphold. Området vil benyttes til næringsareal med tilhørende parkering under lokk, nytt torg og gågate, fortau rundt bebyggelsen, gang og sykkelvei langs Sørumsandveien, kjørevei i Fru Natvigs vei og Kuserudveien med tilrettelagt gateparkering og gangforbindelse mellom gågate og Kuserudveien. Det tillates servering. Langs Kuserudveien avsettes lomme for renovasjon. Påbudt kjøreretning i Fru Natvigs vei blir nordgående.

Reguleringen øker utnyttelsen i planområdet og legger til rette for en urban struktur med flere boliger og økt areal til næring. Parkering legges under bakken og under tak. Det etableres fotgjengervennlige forbindelser i sentrum. Etablering av torg vil sikre en ny møteplass, gågaten sikrer grønne attraktive soner, trygge bevegelseslinjer for gående og syklende og støyskjermede arealer for opphold. Det plansamarbeidet Sørums kommunen oppmuntret til er ikke mulig mot Bankgården, fordi forslagstillere på nabotomten har avsluttet planprosessen. Kuskerudveien 4 var i en periode stoppet opp. Det har derfor ikke vært naturlig med et plansamarbeid på grunn av ulik fremdrift. Kuskerudveien 4 er nå satt i gang igjen, og Fokus Sørumsand AS er i dialog med nabotomten i øst for å videreføre intensjonene i Byromsprogrammet.



Illustrasjon 19. Ny bebyggelse og gågate sett fra sør-øst. 01.05. kl. 12.

5.3. Bebyggelsens utforming

5.3.1. Bygningstypologi.

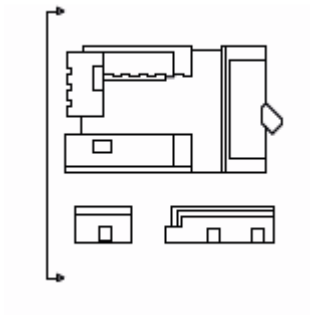
1. Fokusgården butikksenter ble bygget i 1977 og er en 1. etasjes teglbygning. Eksisterende boligblokk har tegl-, puss- og plateutforming i 4 etasjer. Mot øst er det svalganger og trappehus, mot vest er det terrasser. Butikker i 1. etg. har henvendelse mot parkeringsplass i sør. Tidligere var det også en inngang mot Fru Natvigs vei som ikke lenger er i bruk. Bygningen har innvendig handlegate og gir lite aktivitet til gatene rundt.
2. Fokusgården foreslås revet og det planlegges for fire nye bygg, i ulik utforming og materialkvalitet. Det planlegges for bebyggelse i god materialkvalitet, som f.eks. teglsten ut mot torget og Sørumsandveien, vis á vis de eksisterende industribyggene på sørsiden av Tertitten og jernbanen. Nord for gågaten, planlegges det et bygg i forslagsvis tre, og mot Kuskerudveien/Fru Natvigs vei foreslås et vinkelbygg illustrert med en pusset overflate. Forslaget legger til rette for et godt samspill mellom byggenes farger og materialbruk. Det skal legges til rette for aktive fasader og butikkinnganger i første etasje.

Utforming av volumene er viktig for å skape den gode skalaen i sentrum. Fokuskvartalet deles opp i flere volum fra plan 02 og oppover, for å sikre luft og lys mellom bebyggelse samt variasjon i fasadeløp. Trapper fra gårdsrommet på tak og ned til gate skaper kontakt mellom uteopphold på tak og opphold på gatenivå. Bygningsmassen organiseres med aktiv henvendelse ut mot gate, dette vil styrke attraktiviteten til sentrumsgatene. Inngangspartier med trapperom og takoppbygg for tilgang

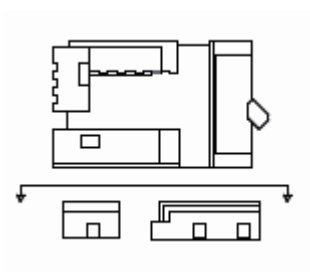
til tak er utelukkende plassert ut mot fasade. Dette har vært en avveining hvor fordeler har vært vurdert opp mot bakdeler. Plassering av inngang og trapperom i fasade mot gårdsrom gir mer liv, aktivitet og ferdsel i tilknytning til felles uteoppholdsareal. Plassering av inngang og trapperom i fasader mot Sørumsandveien gir gode planløsninger ved at arealer mot stille side forbeholdes boenhetene og begge sider av bygget aktiviseres, med næringsarealer ut mot gågate og boligenes inngangspartier mot Sørumsandveien. Bakdelen ved plassering av trapperom med takoppbygg mot fasader er at takoppbygg blir ett tillegg i høyden som vil oppleves fra gatenivå. For å minske konsekvensen av det sikrer vi i bestemmelsene at alle takoppbygg skal bevisst integreres i bygningens helhetlige utforming, farge og materialuttrykk.



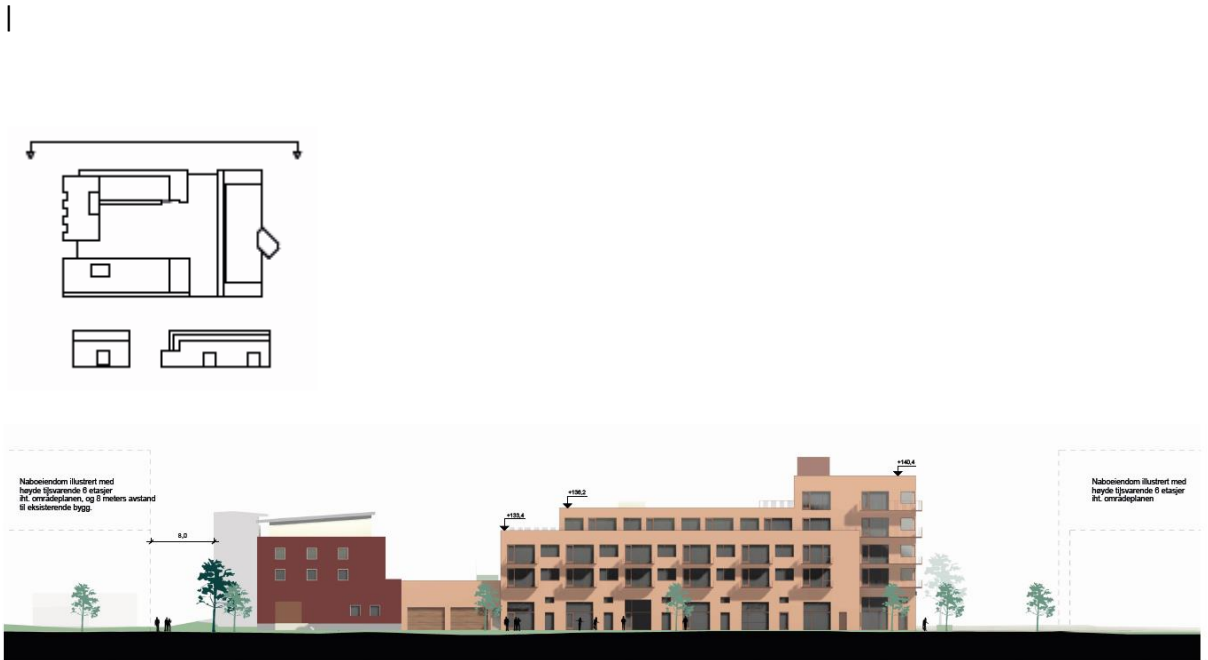
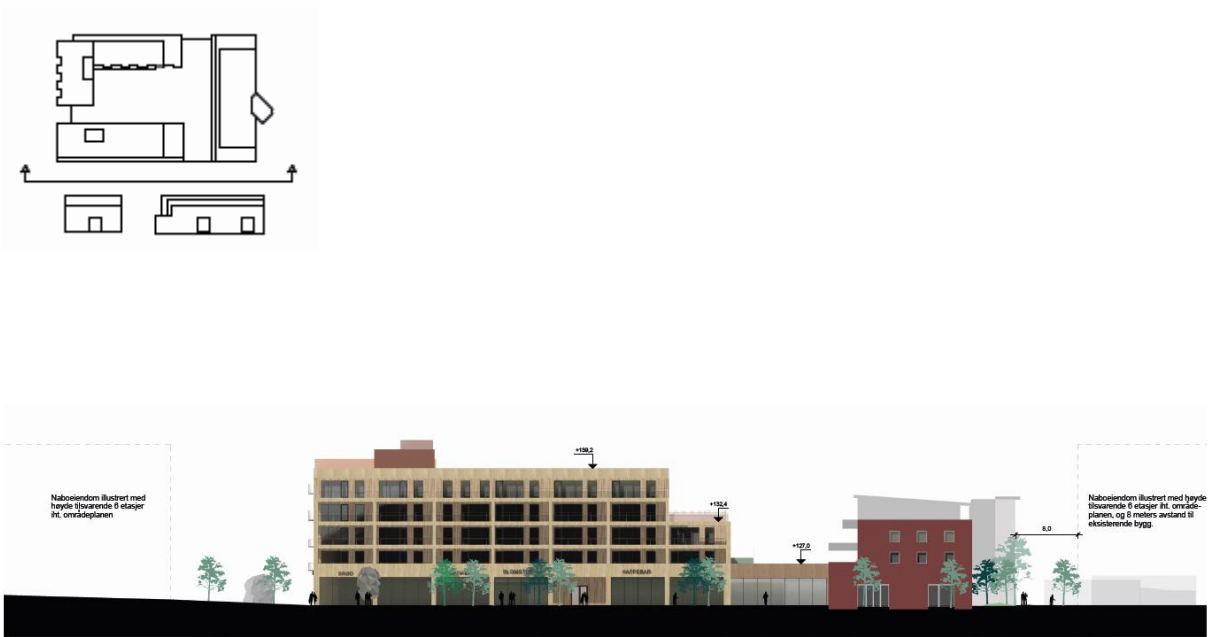
Illustrasjon 20. Bebyggelsesstruktur.



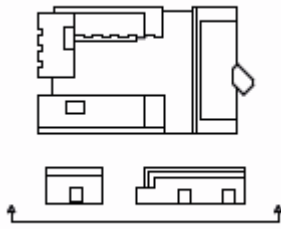
Illustrasjon 21 Fasade mot Fru Natvigs vei



Illustrasjon 22. Fasade gågata mot nordvest



Illustrasjon 24. Fasade mot Kuskerudveien



Illustrasjon 25. Fasade mot Sørumsandveien

5.3.2. Grad av utnyttning og volumer.

1. Dagens utnyttelsesgrad på byggetomtene.

Bygg:	Næring:	Bolig:	Høyde:	Sum BRA:	Utnyttelse: %BRA = bruksareal/tomteareal x 100
Fokusgården	2300 m ² BRA	0	1.etg ca. k+127	2300 m ²	2300/3494 =66% BRA
Fokusgården Borettslag, 19 leiligheter	1000 m ² BRA	2110 m ² BRA (Overdekket areal, svalganger, balkonger o.l. er ikke medtatt)	2-4 etg. K +136	3110 m ²	3110/1321 (inkl. BUT1 og BUT2) =235%BRA
Total	3300 m ² BRA	2110 m ² BRA		5410 m ²	5410/4815 =112%BRA

* Parkering 2200 m²

2. Planforslagets utnyttelsesgrad på byggetomtene:

Tomt 246/32: 2022 m²

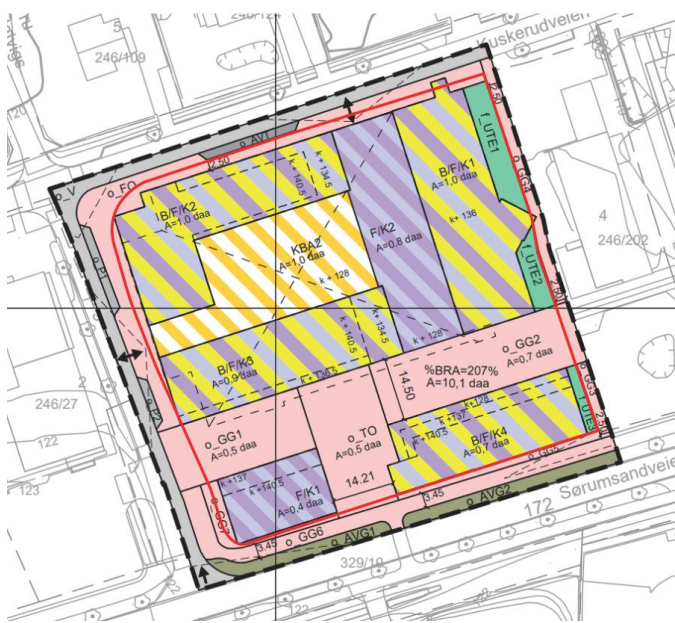
Tomt 246/33: 5065 m²

Tomt 246/54: 704 m²

Tomteareal total = 7791 m²

BRA total = 15750 ~~16300~~ m²

%BRA total = 202%



Illustrasjon 26. Oppriss av ytre tomtegrense som utgangspunkt for utregning av total BRA utnyttelse.

1. Planforslagets utnyttelsesgrad per felt:

FELT 1

Tomteareal felt 1: 4820 m²

BRA: 11500m²

%BRA: 240%

FELT 2

Tomteareal felt 2: 1355 m²

BRA: 4250 m²

%BRA: 314%



Illustrasjon 27. Oppriss av feltinndeling som utgangspunkt for utregning av feltvis BRA utnyttelse.

2. Planforslaget legger opp til en utnyttelse lik eksisterende Fokusgården Borettslag, med varierte byggehøyder i opptil 5 etasjer. Utnyttelsen vil variere fra 130-240% BRA, eksisterende leilighetsbygg har en utnyttelse på 235% BRA. Dette er i tråd med områdeplanen som anbefaler 3-6 etasjer.

5.3.3. Byform og stedets karakter

1. Fokusgården utgjør en vesentlig del av Sørumsand sentrums servicetilbud. Mot Sørumsandveien domineres eiendommene av parkeringsareal på bakkeplan. Eiendommene har en tydelig forside mot Sørumsandveien, som er med på å gi aktivitet i sentrum. Mot Fru Natvigs vei er fasaden lukket, mot Kuskerudveien ligger dagens varelevering og innkjøring til boligene.
2. De to nye bygningene mot Sørumsandveien, et punkthus i vest og en lamell i øst, er med på å skape en tettere og mer attraktiv sentrumsstruktur der det nå er en åpen parkeringsplass. Det reguleres flate tak, med mulighet for saltak på tekniske installasjoner og drivhus i gårdsrom og takflater. Det er god bredde i gatene Fru Natvigs vei og Kuskerudveien og avstanden til naboeiendommene mot vest og i nord blir god. Et nytt torg og 14,5 meters bredde i gågaten, kan gi gode oppholdssoner med lys og luft rundt byggene, selv om vedlagte sol- og skyggestudier viser at solforholdene i gågaten ikke er optimale, og vil være tidsavhengig. Gågate med tilliggende bebyggelse er foreslått i tråd med Områdeplan for Sørumsand. Det reguleres gangvei mot Kuskerudveien 4, som sikrer en passasje mellom gågate og nabobygg i øst, også i tråd med Områdeplan for Sørumsand.

I dialogfasen er det diskutert bebyggelsesstruktur, høyder og plassering. Gjennom prosessen er bebyggelsesstruktur bearbeidet for å imøtekomme betingelser. Det sikres inntrukne øvre etasjer på de to lamellbyggene sør for gågate.

På bygg nord for gågate, sikres en inntrekning mot gågate/torg i form av krav til integrert balkongfasade uten overdekke på balkongene i øverste etasje. Max. høyde på øverste balkongnivå sikres som høydekurve i plankart.



Illustrasjon 26. Nedtrapping med integrert balkongfasade mot gågate/torg, snitt og 3d-perspektiv

Med dette sikres luft, utsyn og dagslys inn til gårdsrom og boliger. Planforslaget legger opp til å bygge lokk over parkering og næringsarealer i 1. etasje. På denne måten løftes uteområdene fra bakkeplan og sikres bedre lysforhold og skjerming. Bredden i gågate er 14,5 m. Bredden defineres av byggelinjene på hver side av gaten. Grepet gir stort rom for vegetasjonssoner og variert møblering. I kombinasjon med toppetasjer som er tilbaketrukket gir dette god uttelling på solforholdene inn i gata.

Byggelinje langs Kuskerudveien er trukket ut i liv med eksisterende bebyggelse. Kuskerudveien har svært gode solforhold på ettermiddag og kveld.

Siktlinjer: o_GG3 og o_GG4 langs med plangrensen i øst, mellom planområdet og tilliggende tomt (Kuskerudveien 4), er utpekt som en viktig siktlinje i temaplanene for utforming. Forslagstiller mener det er viktig at denne siktlinjen holdes åpen og sikres som en trygg gangforbindelse. Både denne gangveien og Fru Natigs vei er med på å koble sentrum sammen på tvers.

Balkonger: Planforslaget legger opp til franske balkonger i flukt med fasaden mot Sørumsandveien, og utkragende balkonger innenfor egen tomt og over fortau i Fru Natvigs vei og i Kuskerudveien. Balkonger som en utvidelse av det private hjem, ut mot fylkesveien, er et positivt bidrag til bybildet, og er med på å skape folkeliv gate og byrom. Balkonger sikres god høyde over fortau for å unngå å virke privatiserende.

| PLAN U1 M 1:400 (A3)



Illustrasjon 27. Plan U1

PLAN 01 M 1:400 (A3)



Illustrasjon 28. Plan 01

PLAN 02 M 1:400 (A3)



Illustrasjon 29. Plan 02

PLAN 03 M1:400 (A3)



Illustrasjon 30. Plan 03

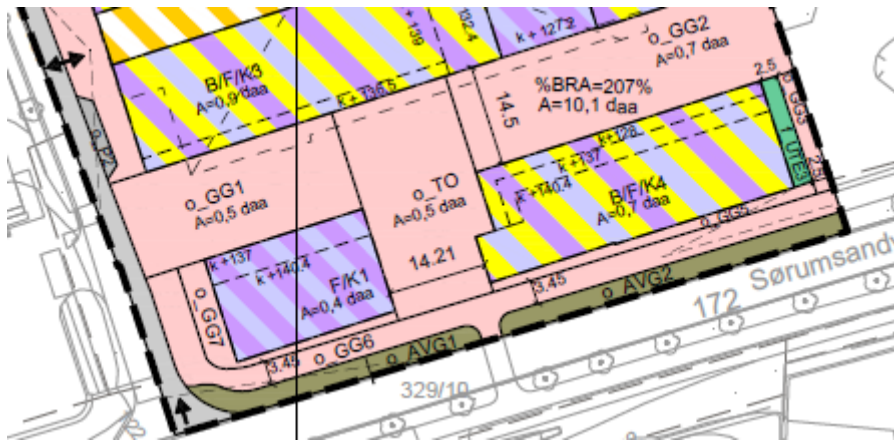
3. Bebyggelsen mot Sørumsandveien danner avgrensningen for det nye torget og den nye gågaten mot sør. Åpningen mellom dem, slipper lys inn i gågaten fra sør og inn på torget. Dette grepet vil også lage en ny visuell forbindelse mellom Tertitten og torget.

Sørumsandveien har en krumning på 0,5 m i forhold til gågaten innenfor planområdet. Dette påvirker plassering av bygg langs Sørumsandveien.



Illustrasjon 31. Plassering av bygninger iht. Temaplan for utforming.

Lillestrøm kommune har i dialogmøte spilt inn at det er viktig at byggene i de fremtidige prosjektene Bankgården og Fokusgården ligger på linje, for å skape en helhet i sentrum. Inn mot gågaten er gatebredden regulert i fast bredde. Bygg i F/K1 og B/F/K4 ut mot Sørumsandveien ligger også i linje. Avviket er tatt inn i bebyggelsen mot gangareal o_GG5. Se utsnitt fra plankart vertikalnivå 2. under.



Illustrasjon 32. Utsnitt fra plankart vertikalnivå 2.

Planforslaget ivaretar kravet fra kommunen til byggegrense i formålsgrensen og at bygg/fasadeliv skal ligge i byggegrensen. Planforslaget for Bankgården er stoppet, men i Kuskerudveien 4 detaljreguleres det for leiligheter og kontor/forretning. Ellers er det lagt opp til ny bebyggelse generelt gjennom områdeplan for Sørumsand sentrum. Fokusgårdens byggegrenser er utformet slik at fremtidige tilliggende detaljreguleringer på nabotomter enkelt kan tilpasses.

5.3.4. Estetiske vurderinger

1. Dagens bebyggelse har enkel materialbruk med tegl, puss og plater. Bygget har hovedhenvendelse mot vest med store terrasser og fremstår mer lukket mot sør og nord. Boligene har en åpen svalgangsløsning mot Kuskerudveien 4, der også innkjøring til parkering ligger. Fasaden mot øst fremstår lukket, med høy sokkel ut mot nabobebyggelsen.



Illustrasjon 33. Eksisterende bebyggelse sett fra sør-øst.

Ny bebyggelse vil få et helhetlig uttrykk med bevisst tilpassing av volumene og fokus på god materialbruk. Skalaen på bebyggelsen er tilpasset eksisterende bebyggelse. Innganger vil få en tydelig henvendelse mot gaten. Eksisterende bebyggelse på begge sider av Tertitten er inspirasjon til å gå videre med en neddempet materialpalett med bruk av tegl og jordfarger. Byggehøyder mot Kuskerudveien er tre etasjer, med en inntrukket fjerde etasje. Denne inntrekningen fra tredje etasje er på 3,0 meter.

2.



Illustrasjon 34. Snitt A-A



Illustrasjon 35. Snitt B-B



Illustrasjon 36. Foreslått fasadeutrykk for ny bebyggelse, sett fra torget.



Illustrasjon 37. Foreslått fasadeuttrykk for ny boligbebyggelse sett fra gågata.

3. Konsekvenser av planforslaget

Det overordnede grepet for nye Sørumsand sentrum bygger videre på intensjonene i temaplanen, med et hierarki mellom sentrumsgater, gågate og torget. Næringsarealene henvender seg ut mot offentlige gater og torg langs hele kvartalet. Parkering på terreng fjernes, og frigir areal til både gågate og nytt torg, som gir en ny viktig møteplass i sentrum. All parkering i kvartalet vil skje under tak og terreng, både nærings- og boligparkering. Ny bebyggelse tilpasses den eksisterende med nedtrapping av høydene inn mot eksisterende leiligheter og variasjon over samme materialbruk.

Planforslaget vil gi noe økt trafikk og derav belastning på vegnettet, men samtidig endrer det premissene for trafikkhierarki og trafiksikkerhet i planområdet ved at myke trafikanter gis høyeste prioritet i sentrale byrom.

Gågaten vil ligge som et langstrakt byrom mellom den nye bebyggelsen. For å bryte opp strukturen, dannes det romlige sekvenser med uteplasser som favner både det grønne, det blå og det sosiale. Slik dannes det mindre og intime soner i gågaten og hovedretningen kortes ned.

Torget er hjertet i det nye sentrumet og ligger sentralt plassert i gågata. Det vil skape et brudd i byrommet. Fra torget dannes det en god forbindelse på tvers av gågaten som binder sørsiden av Sørumsandsvegen til det nye sentrumet.

5.4. Nærmiljø

Nærmiljø i planforslaget er i tilliggende bebyggelse i Kuskerudveien i nord, lekesletta i nord-øst, Tertitten museumsjernbane, parken og togstasjonen i sør og Bankgården i vest.



Illustrasjon 38. Temaplanen

5.4.1. Boligtyper og bomiljø

1. Ut mot Kuskerudveien er det i dag eneboliger med hage, i det eksisterende Fokusgården er det svalgangsløsning med henvendelse mot sør-vest. Både øst og vest for eiendommen er det bolig i lameller, og ut mot Tverrveien i vest er det to nye kvartaler med leiligheter.
2. Det planlegges for 80 leiligheter med varierte størrelser, fra 4 roms på over 100m² til 2-roms på ca. 50m². Det planlegges delvis svalgangsløsning inn mot gårdsrom i B/F/K2 og B/F/K3, og ellers oppgangsløsninger. Svalgangene skal ikke ha monoton gjennomgående brystning, men ha spill og variasjon i materialitet og/eller form. Illustrasjonsforslaget viser en variasjon av gjennomgående og ensidig henvendte leiligheter.
3. Sørumsand har behov for flere boliger i sentrum. Fokusgården vil være et positivt tilskudd til dette.



Illustrasjon 39. Svalgangsløsning mot gårdsrom

Maks BRA utnyttelse per formål, ny bebyggelse:

Formål	Maks BRA bolig m2	Maks BRA næring m2	Maks BRA parkering	Maks BRA SUM m2
B/F/K2, B/F/K3, B/F/K4	7170	2430	450	10050
F/K	-	1600	-	1600
F/K2	-	450	200	600
KBA2	-	-	1200	1200
Sum:	7170	4480	1850	13450

*KBA1 under terreng telles ikke med i BRA.



Illustrasjon 40. Generell plan med leilighetsfordeling.

5.4.2. Demografi

1. I hht SSB er folketallet i Lillestrøm kommune 90313 pr2. kvartal 2021. Lillestrøm opplever befolkningsvekst. Sørumsand ligger i en region i sterk vekst og tettstedet forventer en dobling av innbyggertallet mot 2040 [Sørumsand kommune, Områdeplan for Sørumsand sentrum, 2015.]. Kommunen har fokus på at boligområder skal utvikles med tanke på å oppnå et variert boligtilbud i kort avstand til kollektiv-, service- og aktivitetstilbud. Sentrumsområdene skal utvikles med høy tetthet og miljøhensyn skal vektlegges [Lillestrøm kommune, «Planstrategi 2020-2023,» 2020].

2. Planforslaget tilrettelegger for en økning av beboere i sentrum av Sørumsand, tett på kollektivnettet. En variasjon i boligtyper- og størrelse gjør at folk i ulike livsfaser kan tenkes å flytte inn i prosjektet.
3. Det er positivt med et økt tilbud, og et variert tilbud av boliger i Sørumsand.

5.4.3. Lokalt tjenestetilbud

1. Det publikumsrettede tjenestetilbudet i nærområdet består av flere dagligvarebutikker, blomsterforretning, caféer og legekontor.
2. Planforslaget erstatter eksisterende næringsareal i Fokusgården og legger til rette for næring ut mot gågaten, samt ut mot Fru Natvigs vei og Kuskerudveien. Det er tatt inn god takhøyde i 1. etg i all ny bebyggelse for å legge til rette for næring. Langs gågata vil det være aktive og åpne fasader på begge sider, for å skape en oversiktlig og attraktiv situasjon for myke trafikanter.
3. Forslagstiller har tro på at et utadrettet tilbud som henvender seg til gate og ikke en intern kjøpesentergate, er attraktivt både for handlende og de som vil gå og sykle igjennom området i og utenfor butikkenes åpningstid. Nytt næringsareal legges ut mot gate i tråd med anbefalinger i områdeplanen. Forslaget tilrettelegger for ny gågate og torg som et sterkt sentrumsutviklende grep for Sørum, i tråd med temaplan for utforming.

5.4.4. Nærområdetets særpreg som bo- og levested

1. Sørumsand er et tettsted der bil og parkering har fått god plass i sentrum, til fordel for myke trafikanter. Nærhet til tog og buss gjør at området har god kollektivdekning. Plassering av viktige funksjoner som videregående skole, legesenter, fysioterapeut, butikker, cafeer og dagligvare gjør at det er korte strekninger mellom målpunktene i sentrum.
2. Planforslaget kan endre eksisterende struktur ved at det planlegges flere gangakser mellom bebyggelsen nord-sør, det legges til rette for en bedre forbindelse over Sørumsandveien fra Tertitten til torget og planlegges for en helhetlig utvikling av det nye offentlig rommet i gågaten helt fra Skolealéen i vest til Tverrvegen i øst. Eksisterende bakkeparkering erstattes av nybygg, og bilene vil kun kjøre i nordgående retning gjennom Fru Natvigs vei, via Kuskerudveien og til Tverrvegen i henhold til føringer fra administrasjonen.
3. Endringer som innbyr til gange og sykling underbygger kommunens egne intensjoner i Kommuneplanen. Det planlegges for nye offentlige møteplasser og de gående og syklende prioriteres til fordel for bil.

5.5. Barn og unges interesser

1. Det er lite arealer for barn og unges til lek på selve planområdet i dag. Det er fine rekreasjonsarealer ved Glomma og lekesletta er opparbeidet som kvartalslekeplass for området.
2. Barn og unges interesser vil bli bedre ivaretatt ved å etablere en trygg gangakse øst-vest, det etableres utearealer på tak av felt KBA2 med forbindelser ned på gateplan både i Kuskerudveien og mot Fru Natvigs vei.
3. Barn og unges interesser vil bli bedre ivaretatt ved tryggere gangakser, mindre bilkjøring gjennom sentrum, tydeligere overgang over Sørumsandveien og bedre fremkommelighet på tvers av planområdet, inn mot Kuskerudveien 4
4. Medvirkning opp mot barn og unge: I Lillestrøm, på kommunalt nivå finnes flere ulike mulige organer/kanaler med hensikt om å styrke barn og unges medvirkning og involvering. Disse skal oppfordres til å innta rolle som høringsinstans i plansaken:

- Skolene (elevrådet -noen kommuner/skoler har rutine på at skolene ved elevrådet uttaler seg til plansaker i eget nærmiljø. Det er opp til elevrådet selv å kalle inn andre medelever til prosess dersom det er behov for kunnskap om planområdet som de selv ikke besitter).
- Ungdomsrådet i Lillestrøm kommune, 14-18 år
- Barneråd og ungdomstrinnsråd (BUR, videreført ordning tidligere kjent som Barn og Unge kommunestyre)
- Ekspertutvalget (består av ungdom med brukererfaringer fra hjelpetjenestene. Utvalget har en rådgivende og samarbeidende funksjon opp mot barne- og ungdomstjenestene.

Metoder:

Legge opp til aktiv medvirkning for barn og unge som en del av offentlig ettersyn, ved å informere om planforslaget som legges ut til høring, for deretter å fasilitere et opplegg for utarbeidelse av uttalelsene til offentlig ettersyn gjennom workshop e.l. aktiviserende arrangement.

Forslagstiller foreslår følgende metoder for medvirkning i høringsperioden:

- Orienteringsmøte med workshop på skole eller folkemøte m/egen workshop-del for barn og unge
- Digital medvirkning, digital spørreundersøkelse – et fullverdig alternativ for de for de som ikke kan/vil stille på fysisk møte kan f.eks være informasjonsplakat, midlertidig veggmaleri med QR-kode eller stand i Sørumsand sentrum

Barn og unge vil bli involvert i planlegging av opplegg for workshop og spørreundersøkelse, slik at spørsmålene og kategoriene blir mer treffsikre. De vet også best hvordan informasjon om planforslaget, workshop og spørreundersøkelsen kan spres mest mulig effektivt.

Rammer: Hvilke fysiske kvaliteter og miljø foretrekker barn og unge for gågate, torg og bomiljøet i kvartalet, når det kommer til opphold og aktivitet? Med målrettet medvirkning opp mot barn og unge mens saken ligger ute til offentlig ettersyn kan de aktivt involveres som en egen høringsinstans, og slik oppfordres til å være med å påvirke detaljer knyttet til utforming og møblering av de aktuelle byrom.

5.6. Folkehelse

Helse og livskvalitet påvirkes av mange forhold, deriblant fysisk aktivitet og gode nærmiljøer. Uteoppholdsarealene og byrommene legger opp til nye møteplasser tilrettelagt for lek og opphold. Gode møteplasser er viktig for alle, uavhengig av alder og bakgrunn, og kan styrke opplevelsen av mangfold i byen. Det legges opp til at byrommene skal være inviterende og med gratis sittemulighet og opphold, både på dag- og kveldstid for alle aldersgrupper. Utformingen og belysningen skal skape en trygg atmosfære som en får lyst til å oppsøke. Plasseringen av de nye byggene vil gi flere oppholdsområder og sitteplasser som er mer skjermet for støy enn i dagens situasjon.

Uteoppholdsarealene er planlagt med nytt dekke, variert beplantning, møblering og belysning. Grønne områder, trygge og fine omgivelser gjør det lettere å velge å gå eller sykle til sine hverdagsaktiviteter. Tilgang på trær eller andre naturelementer kan virke stressreducerende og er viktig for folkehelsen og livskvaliteten.

Planforslaget innebærer etablering av et stort og luftig uteoppholdsareal på lokk med koblinger ned til byrom og gatenettverk. Et enkelt og oversiktlig gangveisystem danner strukturen i uteområdene, slik at det blir lett for orienteringshemmede og andre å finne fram. Utearealer er delt inn i klart private, delvis offentlige og helt offentlige arealer. Ulike arealer skilles med virkemidler som nivåforskjeller, vegetasjon og type dekke. Universell utforming er et gode for alle, og legges ned som premiss for utformingen av all bebyggelse, uteoppholdsareal og byrom. Med sin plassering i Sørumsands sentrumskerne og et rasjonelt og tydelig nettverk av forbindelser sikres tilstrekkelig hensyn til den delen av befolkningen som har lav mobilitet, herunder barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, med hensyn til nærhet mellom bolig, tjenester, service, kulturaktiviteter mv.

5.7. Støy

5.7.1. Støynivå og støykilder

1. I eksisterende situasjon er Sørumsandveien den største støykilden i planområdet. Denne ligger noe nærmere planområdet enn jernbanelinjen, som også er en aktuell støykilde i planområdet. Bebyggelsen er trukket vekk fra Sørumsandveien, men det er allikevel snakk om en utfordrende støysituasjon med et planområde delvis i gul støysone, tangerende mot rød, ut mot vei. Støykart viser hvordan eksisterende Fokusgård og planområdet er belastet av støy fra Sørumsandveien. Drøyt 1/3 av planområdet ligger i gul støysone i dag.



Illustrasjon 41. Støykart fra områdeplan og Lillestrøm kommune, temakart. Planområdet markert med rød ring.

Lamellene ut mot Sørumsandveien vil skjerme både gågata og fasaden på B/F/K3 fra støy fra Sørumsandveien.

2. Kilder til støybelastning i/ved planområdet (inkl. trafikk)
Planområdet får støy fra trafikk og jernbane. Skjerming fra støy i bebyggelsen sikres iht. teknisk forskrift og *Støyfaglig utredning til regulering*, utarbeidet av Brekke og Strand 9.2.2022 med oppdaterte vedlegg notat om sumstøy, datert 06.09.22, beregninger av støynivå på uteoppholdsareal bane og støynivå på uteoppholdsareal veg, datert 13.01.13.
Konklusjonen fra utredning:
Det er utredet støy for Fokusgården i Sørumsand, prosjektet ligger innenfor avviksområde #4 for Sørum kommune. Støynivå på fasade er på opptil Lden 65 dB fra veitrafikk og Lden 62 dB fra jernbane ved bolig.

Plantegninger viser at det vil være gjennomgående leiligheter slik at alle boenheter har tilgang til stille side. Detaljering av planløsning må legge til rette for at minst 50% av støyfølsomme rom, og minst ett soverom, skal ha vindu mot tilfredsstillende fasadenivåer.

Planlagt uteoppholdsareal mellom bygg vil ha tilfredsstillende støynivåer og det er ikke behov for skjerming. Gågaten og torget vil delvis ha støynivåer over nedre grenseverdi for gul sone.

For næring er det ikke krav til støy utendørs på fasade, men det må sikres tilstrekkelig lydkrav i vinduer for å tilfredsstillende innendørs krav.

Det må utføres beregninger av lydkrav til fasade for både bolig og næring i en senere fase for å sikre tilfredsstillende lydnivåer innendørs i henhold til NS 8175.

5.7.2. Utendørs støy

1. Det er ingen støyfølsomme formål i utendørs i gul eller rød støysone i dag. De sydvendte fasadene på Fokusgården ligger i gul sone, men boligene ligger over næringsarealene og er ikke belastet.
2. I ny situasjon vil det bli gul støysone ved torget. (som vist i illustrasjon under.) Planområdet inneholder fire bygninger. Lamellene syd i planområdet ligger med langsiden mot Sørumsandveien. Bygningene vil ta av for lyd fra Fylkesvegen og sikre skjerming for gågaten og bebyggelsen bak. Leilighetene her vil få stille side mot nord/gågaten.
3. Byggenes plassering vil gi godt lysinnslipp inn mot gågaten og bakenforliggende bebyggelse samtidig som det skjærer for støy inn mot gågata og boligene der.



Illustrasjon 42. Støvvurdering gårdsrom på bakkeplan, t.v.: fra vei, t.h.: fra jernbane

5.7.3. Innendørs støy og fasade

1. Det er ikke problemer med innendørs støy over terskelverdiene i T-1442 i dag.
2. Planforslaget legger boliger/støyfølsomme formål i støysoner hvor det kan bli utfordringer med innendørs støy. Planforslaget vil ikke bidra til økt innendørs støy for eksisterende bebyggelse.
3. Området er støyutsatt og krever avviksbestemmelser fra kommunen. Siden planområdet ligger innenfor avviksområde #4 i kommuneplan, er det egne retningslinjer som gjelder. I dette området kan det oppføres bygninger med støyfølsomt bruk, med støynivå (utenfor fasade) opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 fra jernbane. Dette er i henhold til forskriften jf. T-1442/2021., eller til enhver tids gjeldende utgave, forutsatt at flere tilleggskrav oppfylles. Se vedlagt støyrapport for detaljer. For å kunne skape boliger her skal støyretningslinjer og støytiltak sammen virke for et godt boligmiljø. Det tillates at bygningsmessige tiltak kan brukes for å

oppfylle lydkrav til fasade der det ikke kan løses med andre tiltak for en mindre andel, maks. 10 % av leilighetene. Dette kan f.eks. være skjerm foran luftvindu som alternativ til stille side for å sikre akseptable støynivå innendørs ved lufting. Alle bruksenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal, der krav til utendørs støynivå ikke overskrides.

Gjennom bebyggelsens plassering langs Sørumsandveien og ved at alle enheter, med unntak av tre, er gjennomgående, skapes stille side både for utomhusarealene i gågata og for hver leilighet. De tre leilighetene som ikke er gjennomgående har henvendelse mot gågaten, mot stille side.

5.7.4 Støy i byggetiden

1. Det forventes at det i perioder under bygging vil kunne utløse støy for naboer eller andre berørte. Det sikres en redegjørelse av at dette hensynet blir ivaretatt ved søknad om ramme.
2. Varsling av naboer og tilpassing av arbeidet til tider på døgnet der færrest mulig blir berørt, er tiltak som kan gjennomføres for å hindre unødvendig støybelastning for naboer.
3. Støysituasjonen vurderes til å bli akseptabel.

5.8. Klima og biologisk mangfold

5.8.1. 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.

5.8.2. Andre naturverdier er ikke relevant da hele planområdet er planert eller bebygget.

5.8.3. Klimautslipp

1. Det er ikke tallfestet hvilke klimagassutslipp det kommer av virksomhet som i dag drives innenfor planområdet.
2. Tidligfaseestimer for klimagassutslipp for utbygging med dagens krav og bransjestandard tilsier at utbyggingen vil medføre klimagassutslipp tilsvarende ca. 65 000 tonn CO₂-evk over 60-årsperiode (tall hentet fra Klimavurdering for Fokusgården Sørumsand, vedlagt).
3. Fokus Sørumsand AS skal benytte seg av klima- og miljøvennlige materialvalg, samt bedre energikvalitet for bygg ved videreutvikling av prosjektet. Fokus Sørumsand AS ønsker å utvikle et bærekraftig flerfunksjonsområde i tråd med kommunens vekststrategi og bidra til nå kommunens klimamål.

Byggematerialer: Fokusgården har fokus på arealeffektivisering med få og kompakte volumer, og har søkt å optimalisere arealer til boder og sekundære areal. Dette gir direkte utslag i klimagassreduksjon knyttet til materialbruk siden man trenger å bygge mindre bygg. Prosjektet har fokus på robuste materialvalg i utformingen av bygg og utvendige dekker.

Energi i drift: Prosjektet har lagt vekt på byggenes utforming for å få kompakte volumer for å redusere arealet mot det fri, og dermed redusere varmetap og oppvarmingsbehov. Det er planer om eksponerte konstruksjoner i form av innvendige dekker som vil bidra til varmeakkumulering og gi bedre innklima og mindre oppvarmingsbehov. Prosjektet har utformet bygg for å få god tilgang til sol og dagslys som også kan redusere energibruk til oppvarming og belysning. Prosjektets fokus på dagslys og energieffektivitet vil antakelig medføre at det vil være enklere å innfri energikrav i henhold til dagens tekniske forskrift, TEK17. Planlagt utbygging omfatter flere

elbillade punkter. 50% av parkeringsplassene har el-billading mens resten er tilrettelagt for ettermontering av elbillading

Transport i drift: Planforslaget vil medføre endring i mobilitetsbildet fra dagens situasjon med en økning i transport. Imidlertid må det ses i sammenheng med underliggende behov for bolig som må dekkes evt. et annet sted. Prosjektet Fokusgården er plassert sentralt i Sørumsand i tilknytning til jernbanestasjonen og kollektivknutepunkt rett sør foran bygget. Det ligger med gangavstand til de fleste daglige funksjoner og direkte tilgang til friområder med oppgradert gang- og sykkelsti langs Glomma.

Prosjektet legger til rette for gode sykkelparkeringmuligheter for næring og beboere. Sykkelparkeringen er foreslått ved inngang til boligene, og noe på gateplan for enkel tilgjengelighet. Antall parkeringsplasser planlegges i henhold til kommunens parkeringsnorm. Det er planlagt ca. 150 parkeringsplasser i parkeringskjeller, hvorav minimum 1 parkeringsplass per boenhet og 0,2 gjesteparkingsplasser per boenhet. Resten er forbeholdt næring. 50% av parkeringsplassene har el-billading mens resten er tilrettelagt for ettermontering av elbillading.

5.9. Kulturminner



Illustrasjon 43. Kulturminner i tilknytning til planområdet

Det er ingen kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet i dag. Sørumsand kommune har tidligere utpekt noen kulturminner og kulturmiljøer som satsningsområder. Disse har allerede synlige positive effekter på samfunnet og ytterligere potensial med tanke på verdiskaping. Ett av disse er Urskog-Hølandsbanen som strekker seg forbi sørsiden av planområdet. Urskog-Hølandsbanen, på folkemunne kalt «Tertitten», er en smalsporet museumsjernbane på Sørumsand, med stoppested på motsatt side av Sørumsandsvegen. Området rommer en stasjonsbygning. «Tertitten» er et kjent kulturminne på Sørumsand.

I revidert kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Sørums kommunedelplan 2017-2021 er Urskog-Hølandsbanens trasé med stasjonsområde og trekantparken fredet etter kulturminnelovens §15. For å kunne bevare banens omgivelser er det viktig at det ikke kommer ny bebyggelse i banens nærmeste omgivelser. (Planid 226).



Illustrasjon 44. Standpunkter for fjernvirkning

Bingen lense er et viktig historiefortellende kulturmiljø med lenseanlegg for sortering av tømmer på begge sider av Glomma, av nasjonal verdi. Bingen er blant de kulturminnene i Sørums kommunedelplan som har høyest verdi av de som ikke er fredet. Det foreligger planer for videreutvikling av området gjennom Formidling og turisme.



Illustrasjon 45. Standpunkter for fjernvirkning fra standpunkt AO

Kommunesletta, det eldste regulerte boligområdet på Sørumsand, fra 1940-50-tallet er verdifullt som det første helhetlig utbygde området på Sørumsand og som eksempel på en nøktern etterkrigsarkitektur fra gjenreisningen etter annen verdenskrig. I kulturminneplan for Sørum 2017-2021 anbefales *Kommunesletta* regulert til bevaring.

Fjernvirkning som følge av planforslaget er vurdert opp mot kulturmiljøene *Kommunesletta* og *Bingen lenser*. Illustrasjonene viser at foreslått bebyggelse ikke stikker seg merkbart ut sammenlignet med omkringliggende sentrumsbebyggelse, og anses derfor å ha akseptabel innvirkning på de aktuelle kulturmiljøene. Se vedlagt illustrasjonshefte.



Illustrasjon 46. Standpunkter for fjernvirkning fra standpunkt BO

5.10. Rekreasjon

5.10.1. Private og felles uteoppholdsarealer

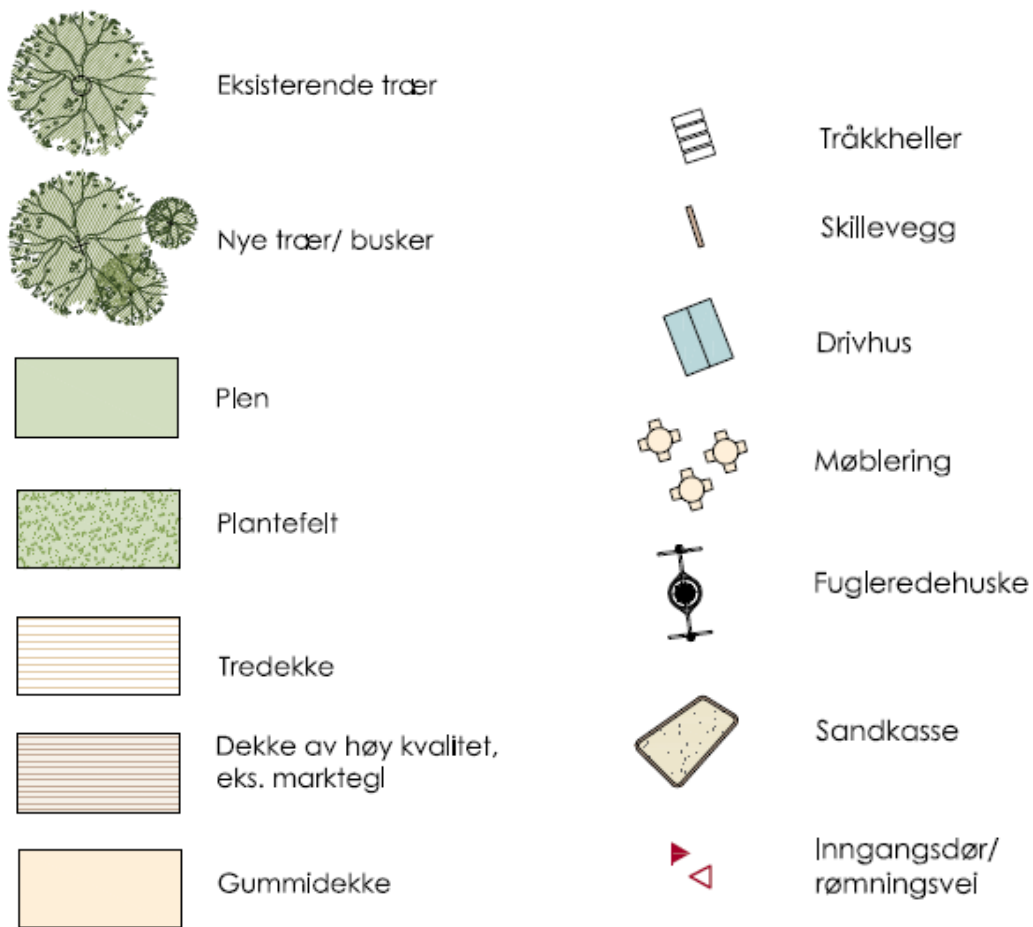
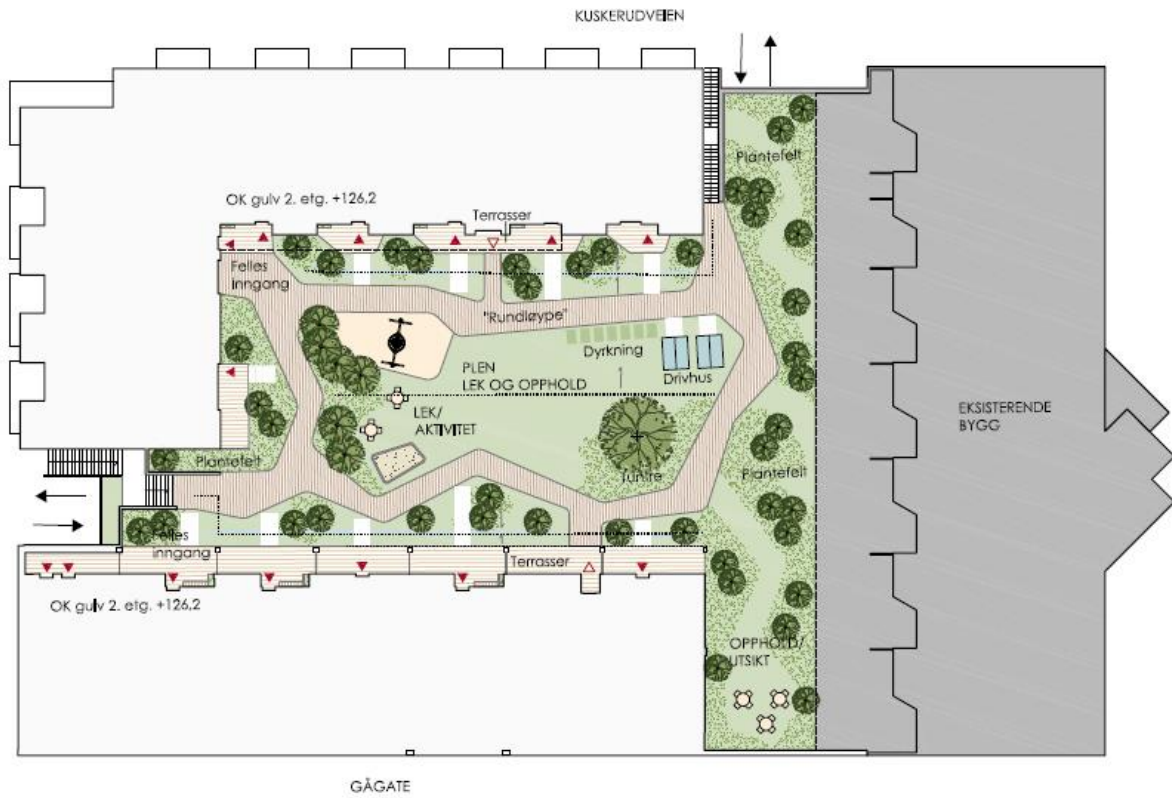
1. Det er fine trær i gaten i Kuskerudveien, men lite vegetasjon ellers på tomten. Eksisterende boliger har store vestvendte terrasser, men mangler felles grøntareal på bakken. Det er kort vei til Rådhusparken og fine, grønne friområder nær Glomma.
2. Planforslaget legger opp til store felles uteoppholdsareal med gågate (1145m²) og torg (582m²), samt uteoppholdsareal i hevet gårdsrom på tak av felt KBA2 på ca. 1615 m² med tilgang fra gate, via trapp, fra Kuskerudveien og Fru Natvigs vei. Felles trapp for leilighetene i B/F/K2 og B/F/K3 vil ha adkomst til gårdsrommet. Det legges også opp til elementer av grønt i smug øst for boligene (f_UTE1 og f_UTE2) i forbindelse med inngangsparti. Her er det i dag nedkjøring til parkeringskjeller, som nå vil samles i en felles nedkjøring via felt KBA2.

3. Materialer og vegetasjonsbruk er viktige elementer i det nye sentrum. Dette skal være gjenkjennbart og identitetsskapende, med lokal forankring og tydelig referanse til Sørumsand sin historie og kulturlandskap. For byromsgulvet foreslås det å benytte marktegl i varme farger og mønster som definerer torget og de ulike sonene i gågatestrukturen i kombinasjon med naturstein. Marktegl er et høyverdig dekke i likhet med granitt, samtidig gir det særpreg og identitet til byrommene. Mange av de gamle industribyggene som ligger i sentrum har teglsteinsfasader og ved å bruke marktegl som materiale i gågate og torg vil man understreke og forsterke det historiske uttrykket som allerede finnes i sentrum. Bygulvet i Sørumsand bør være småskala for å gjøre byrommene intime og gi de en egen karakter som understreker stedets karakter. Marktegl har varme farger og vil stå i god kontrast til vegetasjonsbruk og materiale på kantene. Oppholdssonene opparbeides med tredekke for å gi en lunere og mer intim karakter. Kanter utformes i cortenstål i gågate og torg.

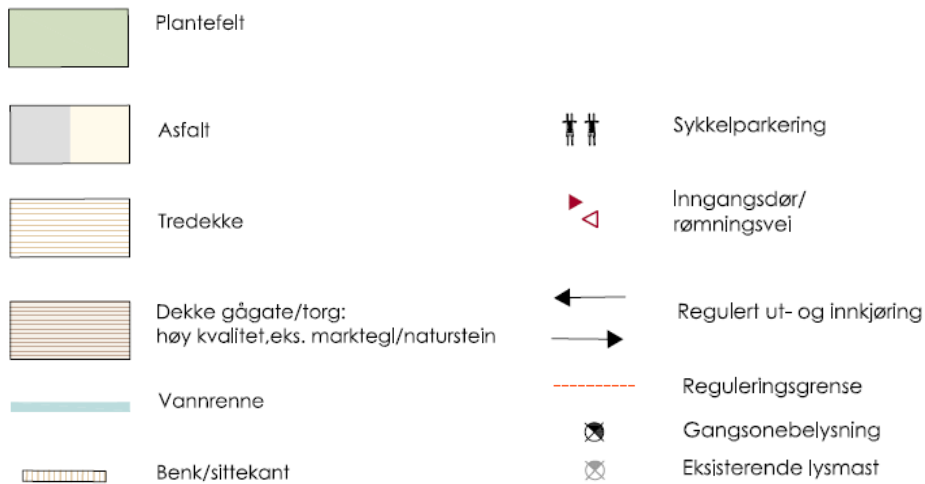
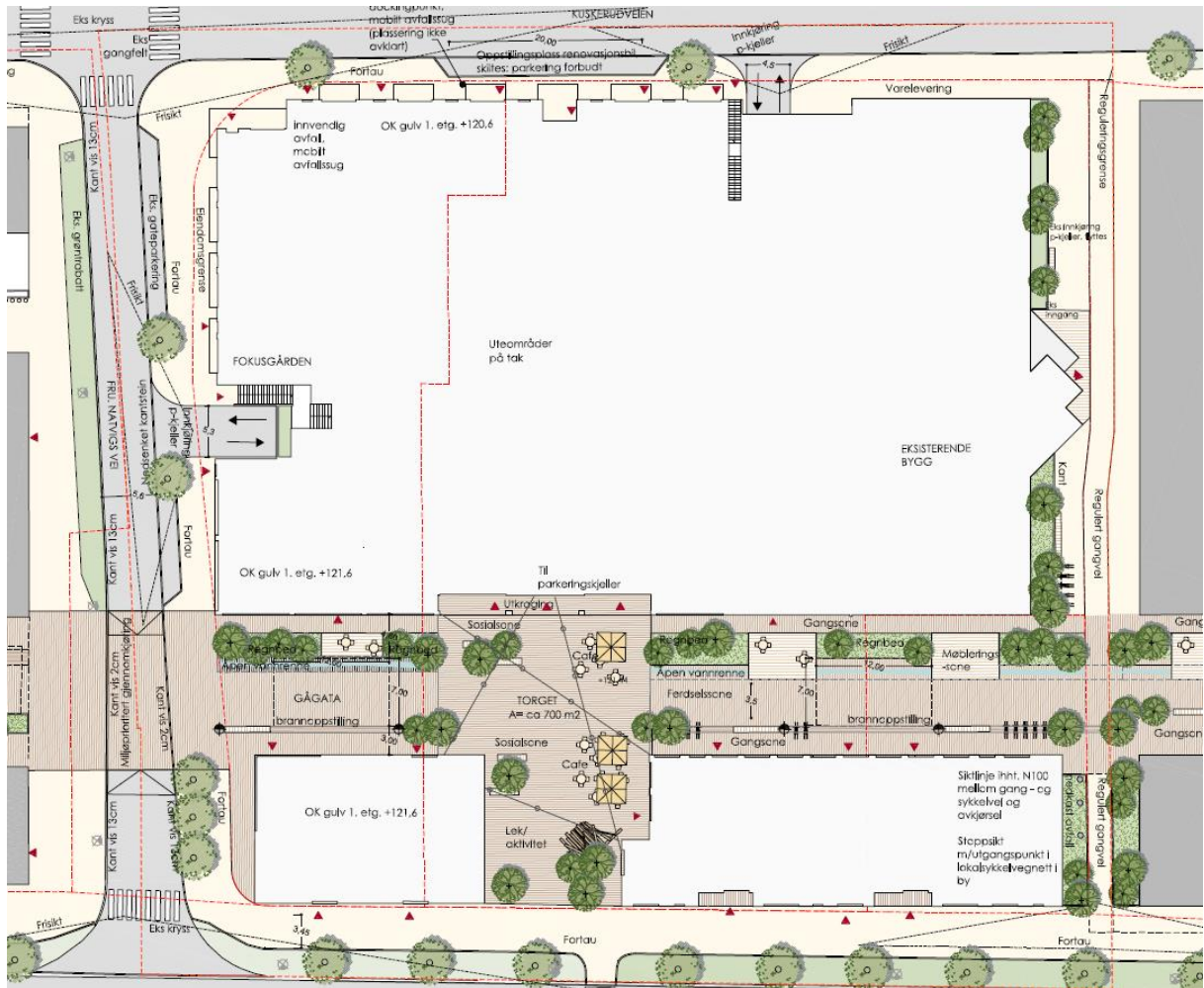
Beplantingen skal fremme biologisk mangfold og gi et frodig preg i gågaten. I regnbedene plantes det gress med strå og aks, blomstrende urter og trær.



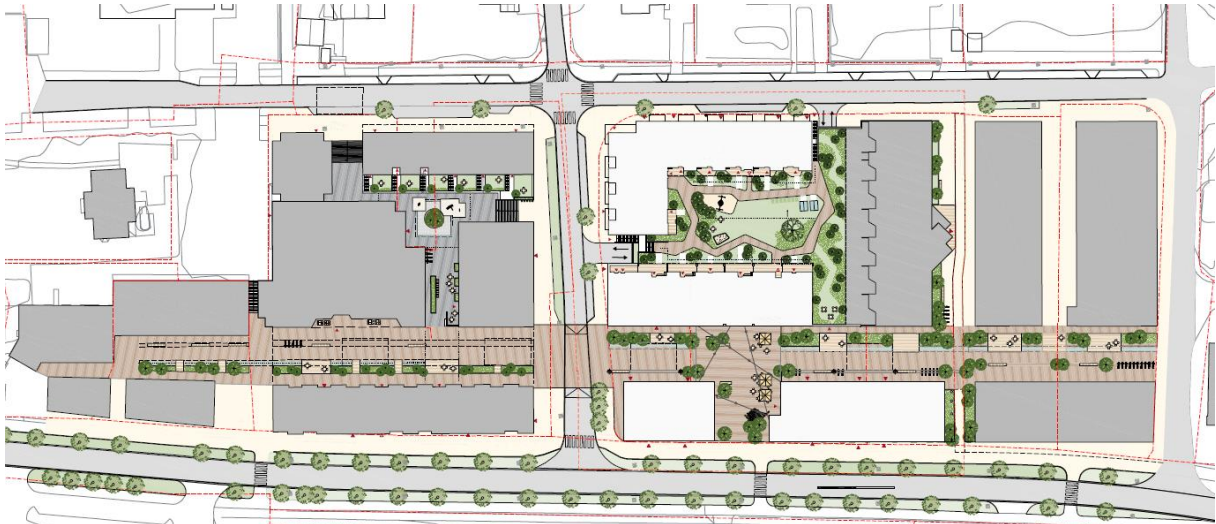
Illustrasjon 47. Perspektiv over gågata. 21.06. kl 13-14.



Illustrasjon 48. Planlagt uteareal på lokk.



Illustrasjon 49. Offentlig areal i gågate og torg.



Illustrasjon 50. Sammenhengende plan for gågata.

4. Krav til uterom i Områdeplanen innfris for boligbebyggelse i blokk. Forslaget sikrer at alle boliger får tilgang til privat uteområde/balkong, felles leke- og oppholdsareal for de minste barna i umiddelbar nærhet, med nærlekeplass (inngangselekeplass) i gårdsrommet, og et større leke- og aktivitetsområde for alle aldersgrupper på Lekesletta (kvartalslekeplass).

Kravet i Områdeplanen på 25m² pr. leilighet innfris i planområdet. Det tilsier 2000m² for 80 leiligheter. Stille del av gågate og gårdsrom er regnet inn i arealet. Privat terrasseareal, balkong og takterrasser for leilighetene er også medtatt. Støyutsatte areal er ikke innregnet.

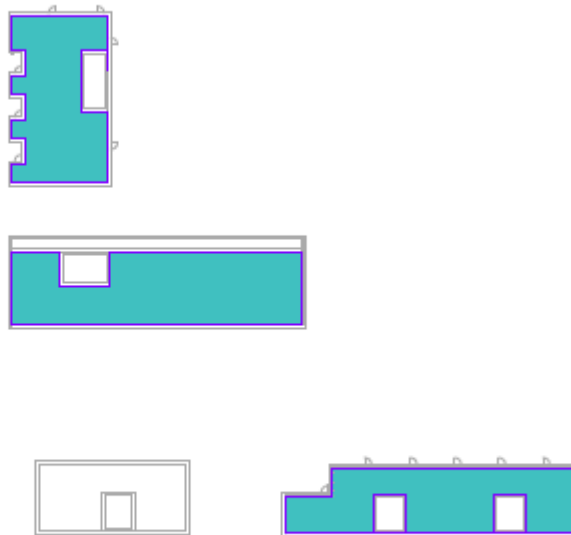


Plan 04 MUA

Illustrasjon 51. Illustrasjoner balkong og terrasse



Illustrasjon 52. Illustrasjoner balkong og terrasse:



Plan 06 MUA

Illustrasjon 53. Illustrasjoner uteromsregnskap:

Utomhusarealer		
Etasje	Navn	Areal
Plan 01	Gågate stille side	1048,9 m ²
Plan 01		1048,9 m ²
Plan 02	Balkong	241,6 m ²
Plan 02	Gårdsrom	1504,9 m ²
Plan 02		1746,5 m ²
Plan 03	Balkong	227,4 m ²
Plan 03		227,4 m ²
Plan 04	Balkong	179,5 m ²
Plan 04	Privat takterasse	244,0 m ²
Plan 04		423,4 m ²
Plan 05	Balkong	138,3 m ²
Plan 05	Privat takterasse	110,3 m ²
Plan 05		248,6 m ²
Plan 06	Privat takterasse	1141,7 m ²
Plan 06		1141,7 m ²
Utomhusarealer stille sone		4836,6 m ²

- Funksjon:
- Balkonger
 - Gårdsrom
 - Gågate stille sone
 - Privat takterasse

Det overordnede grepet for nye Sørumsand sentrum bygger videre på intensjonene i temaplanen, med et hierarki mellom sentrumsgater, gågate og torget.

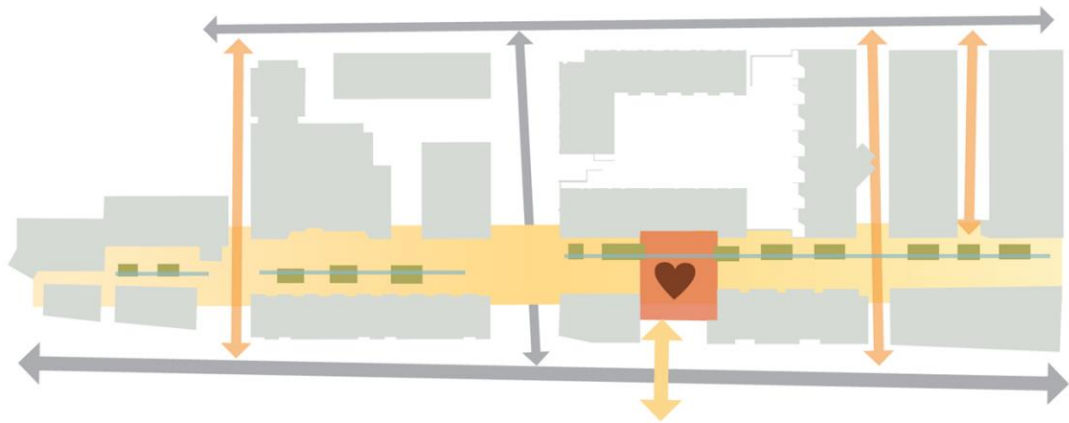
Gågaten: ligger som et langstrakt byrom mellom den nye bebyggelsen. For å bryte opp den langstrakte strukturen er det dannet sekvenser med uteplasser som favner både det grønne, det blå og det sosiale. Slik dannes det mindre og intime soner i gågaten og hovedretningen kortes ned.



Illustrasjon 54. Byrom og nye forbindelser

Torget: er hjertet i det nye sentrumet og ligger sentralt plassert i gågata og skaper et brudd i det langstrakte byrommet. Fra torget er det dannet en god forbindelse på tvers og binder sørsiden av Sørumsandsvegen til det nye sentrumet. Det vil etableres:

- Frodige regnbed
- Trær
- Romlige elementer
- Årstidsvariasjon med blomstring, høstfarger og vinterpryd
- Åpen overvannshåndtering med regnbed og vannrenner
- Hyggelig utformet uteområder som skaper interaksjon mellom mennesker og omgivelser, steder for tilfeldige møter, trygge og gode uterom
- Formelle møteplasser
- Uformelle møteplasser



Illustrasjon 55. Konsept for gågate og torg



Illustrasjon 56 Konsept for sonedeling i gågaten (Østengen og Bergo)



Illustrasjon 57. Konsept for sonedeling i gågaten (Østengen og Bergo)

Gårdsrom: Her vil beboerne med utgang fra andre etasje få sin egen lille oase. Gårdsrommet vil bli frodig og har muligheter for dyrkning av både frukt og grønnsaker, med plantekasser og drivhus. Sentralt i gårdsrommet kan det tilrettelegges med enkel lek og pergola for opphold. Foran de private terrassene er det mulighet for rause plantefelt som skaper avstand og gjør terrassene mer private.

Kvartalslek 1000m² tillates løst i GP1, nærlek på 150m² løses på gårdsrom f_BUT4 i tillegg til at det legges til rette for gode oppholdsarealer på torg og i gågaten. Terrasser/balkonger kan medregnes i MUA forutsatt at alle boliger i prosjektet får balkong/terrasse på min 5m². Felles leke-/uteoppholdsareal i samsvar med §2.4.2 kan medregnes i krav til MUA.

5.10.2. Offentlige friområder

1. Det ligger flere offentlige friområder i nær tilknytning til planområde. Fokusgården ligger i gangavstand friområde med oppgradert gang- og sykkelsti langs Glomma. Tertitten-parken ligger i sør, Kuskerudhagen (Rådhusparken) i vest og planlagte Lekesletta i øst. Sistnevnte vil tilføre sentrum 2,5daa nytt grøntareal når den opparbeides og fungere som kvartalslekeplass for boligene i sentrum, den er regulert gjennom Områdeplanen og gitt føringer i Temaplanen for utforming.
2. Det ligger ikke friområder inne i planforslaget.
3. Tilgangen på offentlige friområder dersom planforslaget gjennomføres vurderes som god. Torget vil også forbinde gågate med Tertitten-parken og Lekesletta på en bedre måte enn før.

5.10.3. Turdrag

Det går ingen turdrag i form av veier eller stier gjennom området.

5.11. Trafikk

5.11.1. Kjøreatkomst og tilknytting til det overordnede veinettet.

1. Hvordan kommer biler seg til ulike aktuelle målpunkt i planområdet i dag?

Sentrum i Sørumsand er i stor grad bilbasert. Det er store parkeringsplasser langs Sørumsandveien, og det er gjennomkjøring i sentrum fra Fru Natvigs vei via Kuskerudveien og gjennom Tverrveien. Planområdet består i hovedsak i dag av parkeringsarealer, forretninger, kontor og bolig, der noen av virksomhetene skal videreføres i den fremtidige situasjonen. Alle tilstøtende veier til planområdet er tofeltsveier. Sørumsandveien har en kjørefeltbredde på ca. 3,5 meter, og fartsgrensen er 40 km/t. Fru Natvigs vei (tidligere Villaveien) og Tverrveien, i krysset mot Sørumsandveien har en kjørefeltbredde på ca. 4 meter. Området nord for Sørumsandveien er regulert som 30-soneområde.

Trafikkmengde viser en oversikt over årsdøgntrafikk på veiene i nær tilknytning til planområdet. Årsdøgntrafikk er den gjennomsnittlige trafikken på en vei summert for begge retninger i løpet av et døgn. I NVDB er ÅDT for Sørumsandveien i 2017 oppgitt til å være 7100 kjt/døgn, og er noe lavere enn hva de manuelle registreringene i trafikkanalyse, utarbeidet av Sweco 21.06.2019, viser.



Illustrasjon 58. Dagens trafikkmengder (ÅDT) på veier rundt planområdet (kartkilde: kart.finn.no)

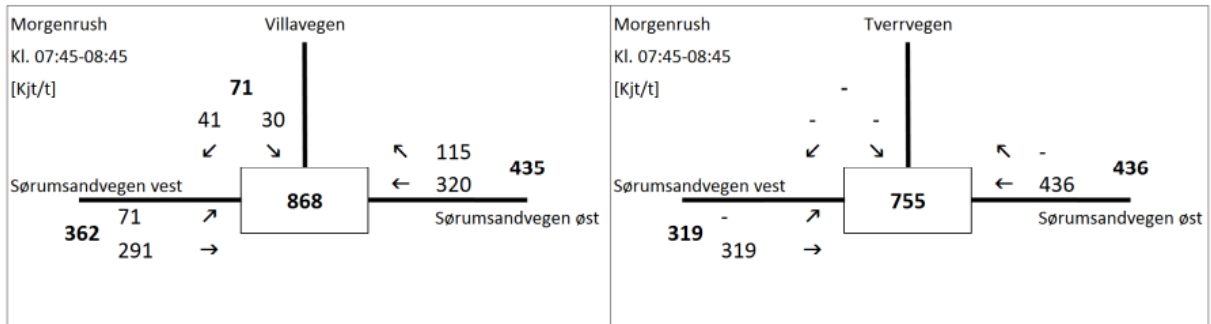
I Nasjonal vegdatabank (NVDB) foreligger det kun informasjon om trafikkmengder i Sørumsandveien. Som følge av at området består av flere ulike typer virksomheter, ble det valgt å gjennomføre en manuell korttidstelling i morgen- (kl. 07-09) og ettermiddagsrushet (kl. 15-17), tirsdag 15.01.2019. Registreringen ble gjennomført i T-kryssene Sørumsandveien X Fru Natvigs vei/Villaveien og Sørumsandveien X Tverrveien. Dette er to tilstøtende T-kryss som vil fungere som hovedadkomstene til området nord for Sørumsandveien.

Hensikten med trafikktellingene var å fastslå trafikkmengdene og svingebevegelsene under perioder med størst belastning. I tillegg estimeres og kontrolleres årsdøgntrafikken (ÅDT) opp mot data tilgjengelig i NVDB.

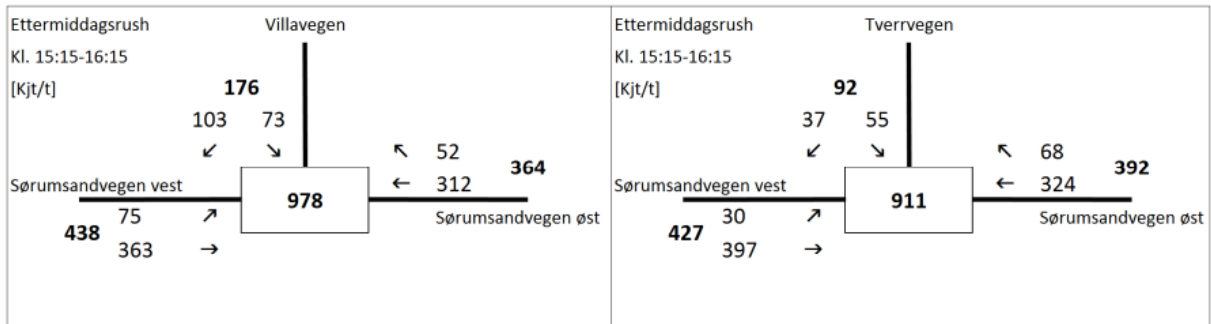
I morgenrushet ble Tverrveien stengt, som følge av tilstøtende anleggsarbeid. All trafikk til og fra området nord for Sørumsandveien måtte følgelig kjøre via Fru Natvigs vei. I ettermiddagsrushet var begge veiene åpne.

Dimensjonerende timestrafikk fra trafikktellingene i morgen- og ettermiddagsrushet er vist i figur 56 og 57. Det er ikke fullstendig balanse i trafikkmengde mellom de to kryssene, og kan

forklares av tidsforskyving mellom registreringer, samt at det ligger en adkomstvei til næringsareal mellom de to kryssene. Forskjellen er imidlertid liten og det er god overensstemmelse mellom registreringene for hver periode. Kapasitetsberegningene vil ta utgangspunkt i registreringene fra ettermiddagsrushet, som følge av at det var mest trafikk i denne perioden.

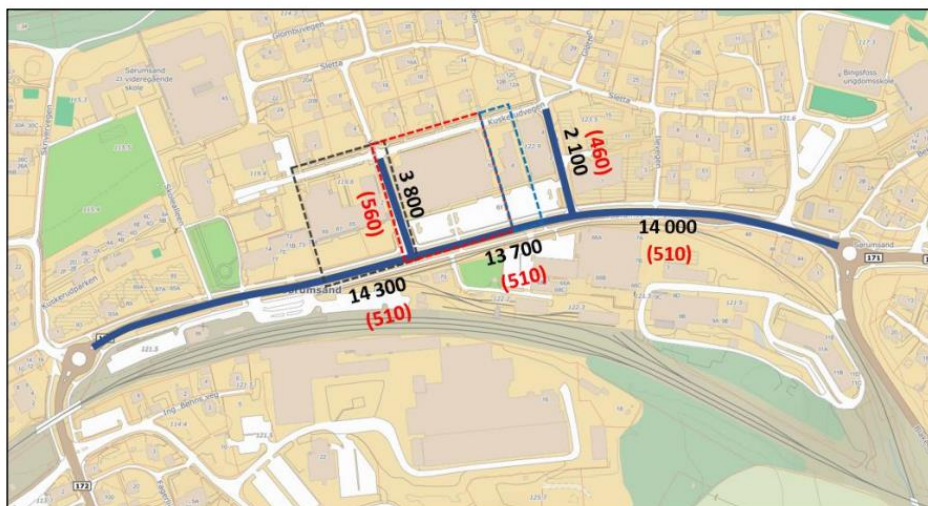


Illustrasjon 59. Dimensjonerende time i morgenrushet, i krysset med fru Natvigs vei (tv.) og Tverrveien (th.)



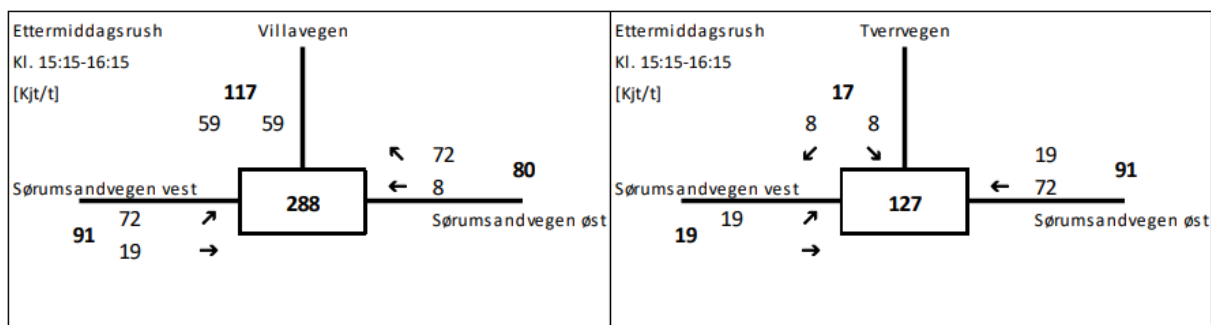
Illustrasjon 60. Dimensjonerende time i ettermiddagsrushet, i krysset med fru Natvigs vei (tv.) og Tverrveien (th.).

Fremtidige trafikkmengder:

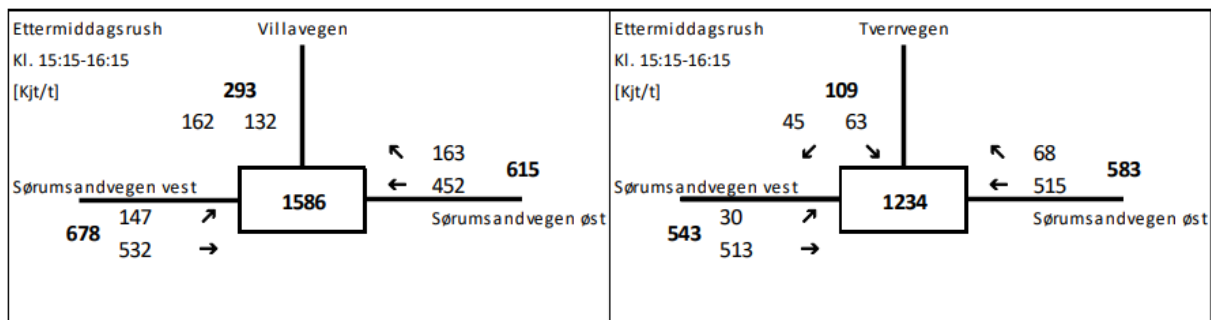


Illustrasjon 61. Fremtidige trafikkmengder på veier rundt planområdet. Røde tall viser til økning i ÅDT som følge av utbyggingene (kartkilde: kart.finn.no).

Fremtidig timetrafikk i ettermiddagsrushet vises i illustrasjoner nedenfor.



Illustrasjon 62. Produsert trafikk i ettermiddagsrushet i fremtidig situasjon



Illustrasjon 63. Trafikkfordeling i ettermiddagsrushet i fremtidig situasjon

2. Det foreslås i planforslaget enveiskjørt kjøreretning i Fru Natvigs vei, i nordgående retning. Det er tidligere omforent med Viken Fylkeskommune. Dette sikrer enkel adkomst for innkjøring til parkering for næring i Fru Natvigs vei som igjen er svært viktig for å sikre forretningsdrift i Fokusgården. Dette gir også enkel innkjøring til felles parkering i Kuskerudveien for boligene i planområdet.
3. En stenging av koblingen mellom Fru Natvigs vei og Sørumsandveien vil ikke være heldig for opprettholdelsen av sentrum og for trafikkavvikling. For forslagstiller er det avgjørende å opprettholde innkjøring via Fru Natvigs vei til Fokussenteret fra Sørumsandveien.

Sentrum av Sørumsand får bedre forhold for fotgjengere og en mer sikker krysning av Fru Natvigs vei. Det legges også 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.

5.11.2. Atkomst for myke trafikanter

1. Myke trafikanter benytter fortau rundt Fokusgården og parkeringsplassen foran Fokusgården for å bevege seg til målpunkter i planforslaget i dag.
2. Etablering av gågaten og torget, sammen med en god fortausbredde rundt kvartalet, vil tilrettelegge for å sikre myke trafikanter i planforslaget. Lav vis på 2 cm vil gjøre at man kan krysse universelt over Fru Natvigs vei i en strekning tilsvarende bredden på gågaten. Kantsteinsvisen øker til 4cm høy vis på begge sider av gågaten. Dette gjør at kjørebanelen til Fru Natvigs vei er definert over gågaten og atskilt fra myke fotgjengere. Løsningen vil sikre universell utforming mellom gågaten i øst og i vest.
3. Ny gågate og oppgradering av fortau rundt bebyggelsen sikrer oversiktlig og sikker ferdsel for myke trafikanter. Planforslaget sikrer en ny forbindelse fra Tertitten til Lekesletta gjennom ny gang og sykkelvei i sør-nordgående retning øst for f_BKB3 og f_BKB4. Ved å opparbeide et annet dekke enn asfalt i Fru Natvigs vei over gågaten, gjør man de kjørende oppmerksom at noe skjer

og at man må være ekstra oppmerksom. I kombinasjon med treplantingen vil dette senke hastigheten til bilene og adkomsten for myke trafikanter vurderes som svært god.

5.11.3. Veier i planområdet

Eksisterende veier i planområdet beholdes slik de er. Fru Natvigs vei foreslås enveiskjørt i nordgående retning.

5.11.4. Løsning for varelevering

1. Varelevering skjer i dag både via parkeringsplassen sør for Fokusgården (kjøpesenteret) og i Kuskerudveien til dagligvarebutikken i eksisterende bygg.
2. Varelevering i planforslaget foreslås fra Kuskerudveien ved eksisterende rampe. Det tillates varelevering i gågaten.
3. Kjøreretningen i Fru Natvigs vei hensyntas ved å legge parkeringslommer i Kuskerudveien i kjøreretningen, slik at man unngår rygging og dermed sikrer trafiksikre løsninger. Bredden på gågaten blir 14.5 meter, som gir god plass til både oppstilling av biler under varelevering og trygg forbipassering av fotgjengere og syklister.

5.11.5. Parkeringsplasser

1. Dagens parkeringsdekning innenfor planområdet er svært god. Det er store parkeringsplasser i forkant av Fokusgården senter. Det er i tillegg kantparkering langs Fru Natvigs vei og Kuskerudveien og eksisterende boliger har egen parkeringskjeller.
2. Områdeplanen for Sørumsand stiller krav til parkeringskjeller eller parkeringshus i sentrum. Fra områdeplan: «Tilstrekkelig antall parkeringsplasser skal i utgangspunktet legges på egen tomtegrunn eller som felles parkeringsareal til flere eiendommer». «Alle parkeringsplasser for beboere og ansatte innenfor sentrumsformålet skal være i parkeringshus/ parkeringskjeller.» Forslaget følger opp med å foreslå parkeringskjeller for bolig under f_BKB2. I tillegg foreslås det å løse parkering for næring i parkeringsanlegg i 1 etg under lokk. Løsningen sikrer arealer til næringsparkering i plan 01, samtidig som den legger til rette for aktive og åpne fasader for næring ut mot offentlig vei og gågate.

Forslaget opprettholder tilsvarende salgsareal som eksisterende Fokusgården. Forslagstiller ønsker å beholde kombinert formål for hele 1. etg. I det nye Fokusbygget. Hvis parkeringsbehovet endrer seg på sikt, kan parkeringsarealet på plan 1 transformeres til annen bruk.

Parkering for bolig og kontor løses i U1 og parkering for butikkene løses i plan 01. Sykkelparkering for boligene løses i sykkelrom ved boliginngangene på plan 01. Det er i tillegg vist sykkelparkering i gågaten for besøkende i området.

Parkeringskrav:	Bil:	Syssel:
80 leiligheter	80 pp	120 pp
3326 m2 butikk	50pp	75pp
1117m2 kontor	16 pp	5pp**
SUM:	152pp	207pp

*1,5 p pr. bolig, **min.10 % av ansatte

3. Forslagsstiller har tolket Områdeplanen for Sørumsand dit hen at parkeringsplasser i plan 01 kan regnes som parkeringshus (det er parkering i etasjen under). Dersom gårdsrommet i plan 01 skal bestå av næring, er en avhengig av en innvendig struktur – noe som i praksis betyr etablering av kjøpesenter. De overordnede planene har som mål å bygge oppunder gågaten, og etablering av kjøpesenterstruktur vil derfor ikke være i samsvar med de prinsippene. Arealet reguleres imidlertid som kombinert bebyggelse for å ikke låse disse arealene til parkering utelukkende. Tanken er at hvis parkeringsbehovet endrer seg med tid, kan disse arealene få annen bruk.

5.11.6. Kollektivtilbud



Illustrasjon 64. Kollektivtilbud ved planområdet (kartkilde: kart.finn.no)

1. Planområdet ligger like ved Sørumsand stasjon som betjenes av buss og tog. Togstasjon og bussholdeplass befinner seg i umiddelbar nærhet, i en gangavstand på 5 min. Som kollektivknutepunkt er det er god kapasitet på tilbudet.

Tog. Toglinje L14 Oslo-Kongsvinger en gang i timen dagtid og kveldstid, hver halvtime i rushtid, ca 10 min reisetid til Oslo.

Regionbuss. Knutepunkt for regionen. 845 Sørumsand–Lillestrøm: Vardeåsen og Lillestrøm via Skedsmokorset i morgen- og ettermiddagsrushet mandag–fredag. Regionbuss 884 Sørumsand–Blaker–Sørumsand: Kjører hele ruten i morgenrushet. Utenom rushtiden og i helg har linjen avganger hver annen time på strekningen Sørumsand–Hellne–Fjuk–Hellne Sørumsand.

Regionbuss 846 Orredalen–Sørumsand–Orredalen: hver halvtime i rushtidene og hver time utenom rushtid og helg.

2. Nye boliger vil få lik avstand til kollektivtilbudet som eksisterende boliger i planområdet.
3. Planforslaget vil føre til noe økning i passasjergrunnlag for kollektivtrafikk med 85 nye leiligheter og nytt næringsareal.

5.11.7. Trafikkvekst

1. Veiene i nærområdet er preget av kø i rushtiden. Sørumsand sentrum er preget av trafikk i rushtiden – både sideveier og hovedveier. Det er tett med trafikk, og ofte korker opp til omkringliggende boligområder. For kartlegging av dagens trafikale forhold ved planområdet, ble det gjennomført befarings- og trafikktelling i morgen- og ettermiddagsrushet i krysset Sørumsandveien X Fru Natvigs vei og Sørumsandveien X Tverrveien. Kapasitetsberegningene for dagens situasjon viser at begge kryssene har god trafikkavvikling i ettermiddagsrushet. For utdypning se vedlagt trafikkanalyse utarbeidet av Sweco, 27.08.20. Det er registrert få ulykker i området, samt at det er anlagt tosidig gang-/sykkelvei langs Sørumsandveien med flere oppmerkede krysningspunkt.
2. Det vil være viktig at det anlegges separate gangarealer i Fru Natvigs vei og Tverrveien ved ombygging av eiendommene. Det vil være viktig at varelevering til eiendommene har en trafiksikker og lettlest utforming
3. Med tanke på kapasitet på veinettet er det beregnet god nok kapasitet i kryssene til og fra planområdene. Det vurderes at det ikke er noen forhold ved planområdet som har behov for utbedring.
4. Forholdene for myke trafikanter innenfor planområdene vil bli vesentlig bedret etter utbygging av planområdene. Dette som følge av at trafikken primært vil legges til parkeringskjellere, og dagens parkeringsarealer erstattes med gågater og mer fotgjengervennlige områder. For utdypning se vedlagt trafikkanalyse utarbeidet av Sweco, 27.08.20.

5.12. Tilgjengelighet og universell utforming

5.12.1. Tilgjengelighet i bygningsmassen

1. I eksisterende bygg er det heis og trapp til boligene og det er innganger på bakkeplan til næringsarealene. Det er også kort vei fra parkering til øvrige innganger.
2. Ny bebyggelse i planområdet vil forholde seg til Tek 17 og i en bygning med krav om heis, jf. § 12-3, er det tilstrekkelig at minst 50 prosent av boenhetene på inntil 50 m² BRA oppfyller kravet om tilgjengelig boenhet og kravet til utforming av bad og toalett i § 12-9 første ledd.

5.12.2. Tilgjengelighet på uteoppholdsarealene

1. Utearealet på tomten er i dag i hovedsak en parkeringsplass, som er flat skrånende og svært enkelt tilgjengelig, uten trapper eller andre hindre.
2. I hht. Teknisk forskrift: § 8-3 skal uteoppholdsarealer være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at det oppnås gode kvaliteter med hensyn til sol- og lysforhold og støy- og annen miljøbelastning.

Det stilles krav om universell utforming for alle uterom i planforslaget, det medfører mulighet for deltakelse og likestilt bruk. 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.

3. Plasseringen av uteoppholdsarealet i gårdsrom med tilgang fra trapperom med heis, er viktig for lik mulighet lek, rekreasjon og aktiviteter.

5.12.3. Tilgjengelighet på veier

1. I planområdet er det fortau rundt Fokusgården på tre sider, langs Kuskerudveien 4 er det asfaltert areal mellom legesenteret og boligene frem til parkeringsplassen sør for Fokusgården. Det er svak helning på området. Det er klart avgrensede soner for parkering og fortau i Fru Natvigs vei og i Kuskerudveien, men fortau avsluttes til fordel for vareleveringssone nord-øst i Kuskerudveien i forbindelse med dagligvarebutikken.
2. Alle nye veier og fortau i planområdet skal utformes med universell tilgjengelighet.
3. Ny situasjon vil bli god. Det legges til rette for fortau langs ny bebyggelse, parkeringslommer, og lommer for varelevering og renovasjon i Kuskerudveien. Det vil etableres en samlet nedkjøring til parkeringskjeller for boligene fra Kuskerudveien, det fører til en bedre situasjon med kun en inn- og utkjøring fra vest og en fra nord.

5.13. Teknisk infrastruktur

5.13.1. Vann- og avløpsnett

1. Det ligger ledninger og rør i Kuskerudveien som ble lagt i 2010. Eksisterende ledninger skal ligge, eventuelle nye ledninger etableres i tillegg. Det antas at eksisterende kommunal spillvannsledning har tilstrekkelig kapasitet til ny situasjon i Fru Natvigs vei.
2. Forslagstiller har vært i dialog med miljø og samfunnsutvikling, kommunalteknikk i Sørums kommune og Kommunalteknisk avdeling i Skedsmo kommune for føringer for rammeplan for løsning for vann, avløp og overvann i planområdet. Tilbakemelding fra planavdelingen har vært at privat utbyggere må samarbeide om relevante tema i plansaker og løsningen for vann og avløp skal være overordnet for Sørumsand sentrum og fungere for de andre utbyggingsprosjektene i sentrum. Muligheter for oppkobling til eksisterende anlegg har vært drøftet med kommunen.
3. Eksisterende vannledning langs Sørumsandveien kan komme i konflikt med spunt, men søkes opprettholdt etter at nøyaktige innmåling og evt. fremgraving av VL er foretatt i senere faser. Hvis beliggenheten til ledningen til Sørumsandveien gjør at det ikke er mulig å opprettholde denne vurderes den lagt om i egen kulvert i kjeller i bygget langs Sørumsandveien. Dersom alternative føringer for vannledning i Sørumsandveien viser seg bedre egnet for prosjektet i senere fase, vil dette vurderes. Videre vurderinger ift. vann- og avløpsnett må koordineres med pågående plansak på naboeiendom, detaljregulering Kuskerudveien 4.

5.13.2. Overvannshåndtering

1. Det er lite av dagens overflatedekke som er permeabelt mtp. overflatevann. Ifølge temaplanen ligger Kuskerudveien lavere enn det øvrige sentrum og egner seg svært godt for oppsamling og forsinkelse av sentrums overflatevann.
2. Etter at planen er gjennomført vil det være åpen overvannshåndtering i gågata, og grønne soner langs eksisterende boligbygg, og ved bygg BKB4 og BKB5.
3. Normalvannsmengdeberegninger av maksimal samtidig vannmengde må utføres i prosjekteringsfase når utstyr i boenheter og forretningsbygg er detaljert. Se vedlagt Notat VA og overvann. Prosjektet fører til redusert avrenning i forhold til dagens situasjon. Foreslått løsningen

viser flomveier som anvist i temaplanen. I ny overvannssituasjon er infiltrasjon i grunnen og nedgravd fordrøyningsmagasiner i hovedsak lagt i gågaten.

5.13.3. Brannvann/slokkevann.

1. Det er tilfredsstillende tilgang på slokkevann i planområdet.
2. Planen utløser behov for tilgang på slokkevann for en større boligmasse.
3. Før igangsettingstillatelse gis, må det foreligge en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak, adkomst for brannvesenet iht TEK 17 og brannvesenets retningslinjer som gjelder tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper

5.13.4. Elektrisitetsnett

1. Hafslund Nett AS («HN») har etter energiloven områdekonsesjon i Sørums kommunen. Selskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen.
2. Det er en nettstasjon i kjeller på eksisterende boligbygg som tenkes videreført og evt. utvidet avhengig av effektbehovet til planområdet.
3. Hafslund Nett AS har blitt tilskrevet med løsningsforslag, om at eksisterende nettstasjon i BKB3 benyttes for hele planområdet og oppgraderes ihht. gjeldende krav. For å få lokalisert kabelens omtrentlige plassering i terrenget, ble Hafslund kontaktet for kabelpåvisning 28.05.19.

5.13.5. Avfall

1. Løsning for avfall er i dag containere på bakken i krysset Kuskerudveien/Fru Natvigs vei.
2. Planforslaget legger til rette for et mobilt avfallsanlegg for boligene i planområdet. Leverandør for mobile sug ROAF er kontaktet. De indikerer at to beholdere for rest og plast, og to evt. tre beholdere for papir burde dekke behovet. Disse plasseres i kjeller med nedkast i 01 etg. I inngangssituasjon i bygg B/F/K2 og utenfor B/F/K4. Lommen o_AVT i krysset i Kuskerudveien/Fru Natvigs vei kan benyttes til hentelomme for renovasjonsbil. Utsugingskanal kan være opp til 300 m. ROAF ønsker ikke å benytte gågata til plassering av kum. Sugekum planlegges ved hjørnet av eksisterende boligblokk i Kuskerudveien 70 og 80 m fra beholderne. Det planlegges å opprette et eget avfallsrom for næringsavfall innomhus i 1 etg. I sammenheng med inn- og utkjøring til parkering i Kuskerudveien. Næringsdrivende vil få tilgang avfallsrommet via en «snarvei» gjennom parkeringsarealene for bil på plan 01.
3. Løsningene som foreslås gir god bokvalitet, med enkel levering for beboerne og funksjonell henting for renovasjonsselskapet.

5.13.6. Energiforsyning og energikilder

1. Oppvarming og drift av bygningene skjer med elektrisitet.
2. Kommuneplan pålegger utbygger tilknytning til fjernvarme. Bolig og forretningsbebyggelse skal tilknyttes fjernvarme. Det tas sikte på å benytte eksisterende nettstasjon. Eksisterende høyspentfremlegg til nettstasjon i bygget beholdes. Dette er ført frem i utvendige grøfter.
3. Overordnede effektoverslag er utarbeidet av Norconsult AS. Øvrige forhold som plassering av byggets hovedfordeling, systemspenning, måling m.m. er «interne» forhold i bygget og avklares i videre utvikling av prosjektet (detaljering). Miljø og forsyningssikkerhet er eksempel på vurderingsfaktorer.

5.14. Sosial infrastruktur

5.14.1. Skolekapasitet

1. Sørumsand skolekrets avgrenses i vest av Glomma og av skolekretsene til Sørum, Blaker og Riddersand. Planområdet ligger ca 1,6 km fra Sørumsand skole (barneskole), og ca 500 meter fra Bingsfoss ungdomsskole.
2. Ifølge prognosen vil elevtallet i løpet av perioden øke til 689, (Skolebehovs-plan for Lillestrøm kommune 2020-2029) dvs. fire paralleller med et snitt pr. trinn på 98 elever. Totalkapasiteten for en fire-parallellers skole er 784 elever. Seksjon for oppvekst melder at befolkningsveksten for 1 – 5 åringer og 6 – 12 åringer følger prognosen som ble brukt for skole- og barnehagebehovsplanene 2020 – 2029 (som revideres nå) ganske bra. Forutsatt at Fokusgården reguleres og realiseres med det antallet som er lagt inn i boligbyggeprogrammet og behovsplanene, er utviklingen tatt hensyn til. Det samme gjelder for ungdomstrinnet, hvor det i høst ble vedtatt å bygge ut Bingsfoss ungdomsskole.
3. Forutsatt at utvidelser og andre nødvendige tiltak følges opp som beskrevet i behovsplanene er skolekapasiteten god frem mot 2030.

5.14.2 Barnehagekapasitet

1. Barnehagekapasitet i nærområdet er i Barnehage- behovsplan for Lillestrøm kommune 2020-2029 god.
2. Det antas at gjennomføringen av planforslaget vil øke behovet for barnehageplasser i og med at det også legges til rette for familieboliger.
3. Det er to kommunale og tre private barnehager innenfor området Sørum og Sørumsand. Alle har forventet ledig kapasitet i tidsrommet 2029-30. Forutsatt at utvidelser og andre nødvendige tiltak følges opp som beskrevet i behovsplanene er barnehagekapasiteten god frem mot 2030.

5.14.3 Annen sosial infrastruktur

Det er avsatt plass i alle første etasjer ut mot gater og torg til utadrettet virksomhet. Her er det plass til evt. nødvendige sosial- og helsetjenester (helsestasjon, lege, tannlege osv.), lett tilgjengelig i sentrumsområdet.

5.15. Næring

1. Innenfor planområdet er det ca. 3300 m² næring. Hvis planforslaget gjennomføres, vil det opparbeides ca. 4570 m² næring. Det planlegges for forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, herunder bevertning.
2. Grunnlag for vurdering av mengde næringsareal og hvorfor vi mener den er tilstrekkelig dekkende: Fokus butikkssenter (Fru Natvigs vei 1) er et knutepunkt for befolkningen i og rundt Sørumsand sentrum. Allikevel, har forslagsstiller siden desember 2021 forsøkt å leie ut representative og godt plasserte ledige lokaler på senteret uten hell. Næringsaktører sitter ikke og venter på ledige lokaler i Sørumsand. Servicetilbud, detaljhandel, bevertning på senteret og omkringliggende næringseiendommer betjener den nåværende etterspørselen på Sørumsand i stor grad. Naboeiendommer sliter også med å holde på eksisterende næringsaktører, eller få inn nye. Prosjektet legger opp til en sammenlignbar adekvat næringsandel. Oppbygningen av torg og kundetraffikk gjør at fellesareal kommer til å minimere og gjøre eksklusive næringslokaler mer effektive enn i dag. Vi anser det som sannsynlig at krav til næring vil bli stilt andre som ønsker å

utvikle Sørumsand. Det vil være feil å pålegge et prosjekt en næringsandel for å dekke all fremtidig estimert etterspørsel, noe et prosjekt av denne størrelsen da ville gjort hvis man skulle imøtekomme tanken om 40% næringsandel. Det er store sentrumseiendommer på nordsiden av togsporet som vi kjenner til at ønskes utviklet. Hvis man fokuserer på kun potensiell ny næring i sentrum, så er det også påbegynt en prosess av gamle Sørumsand Verksted til foreslåtte sentrumsformål bolig, kontor, tjenesteyting og bevertning (PLAN-22/01621-1, gnr 241 / bnr 6, 599 og 620) på sydsiden av togsporet. Dette blir altså potensiell ny næring utover det eksisterende. Det er veldig viktig å presisere at å løpe foran med næring før innflytting skjer kan skape kalde og brakke sentrumsområder med tomme lokaler, og dårlig tilslutning til sentrum. Dette er svært lite ønskelig. Vi ønsker å legge til rette for videre utvikling av næring ved å etablere starten på en ny handelsgate, og ved å utarbeide et juridisk bindende byromsprogram sette en standard for kvalitet som skal fremme byliv og handelsvirksomhet. Vi forholder oss til statsforvalteren sin befolkningsprognose (KOMPAS-prognose utarbeidet av COWI publisert 15.05.2017) for Sørum kommune frem mot år 2045. Denne estimerer befolkningsvekst fra 18 102 i år 2017, til 30 544 i år 2045. Det er en årlig prosentvis vekst på 2% til tross for høyt fødselsoverskudd i kommunen. Dette hadde nærmest vært håndterbart ved optimering av eksisterende næring i Sørumsand per dags dato, i og med at Frogner, Vesterskaun og Sørum ligger på andre siden av Glomma, og en stor del av befolkningen i Sørumsand, Fjuk og Haugtun benytter Lillestrøm eller strømmen til særlig konsum utenom det faste. Det er dermed ikke hensiktsmessig å justere opp næring til fordel for boligformål i prosjektet slik det er nå.

5.16. Landbruk/skogbruk

Ikke relevant

5.17. Grunnforhold/geoteknikk.

1. I hht. geoteknisk vurdering av grunnforholdene i området ligger store deler av Sørum under marin grense og består av gammel havbunn med leiravsetninger og rasutsatte områder. Over tid kan kvikkleire danne seg i områder med marin leire. Det finnes flere kartlagte områder der det er fare for kvikkleireskred i kommunen (<http://atlas.nve.no>), men det kan også finnes forekomster av kvikkleire utenfor kartlagte faresoner. Det er derfor nødvendig å sikre at mer detaljerte geotekniske undersøkelser gjennomføres, jfr. NVE i planarbeidet.
2. Geoteknisk rapport følger planforslaget som vedlegg. Det er ikke forhold i planområdet som tilsier ras eller skred som følge av grunnforhold (marine avsetninger, kvikkleire). Det er ikke avdekket kvikkleire eller leire med sprøbruddegenskaper på tomta. Det er imidlertid funnet leire med sprøbruddegenskaper ($s_u, r < 2$ kPa) fra 14,5 m dybde på nabotomten. Det ble observert berg i dagen på utsiden av Kuskerudnebben friluftsbad nord for tomta mot Glomma. Et eventuelt skred måtte i så fall gå øst eller vest for dette bergpartiet. Det er utført totalsonderinger på begge sider og tatt prøver som viser sand eller siltig sand.
3. Det er ikke funnet leire med sprøbruddegenskaper mot Glomma og sikkerheten mot områdestabilitet vurderes som tilfredsstillende. (vedlegg: Datarapport og notat)

5.18. Forurenset grunn

1. Det følger en massehåndteringsplan ved planforslaget datert 19.09.19. Krav om massehåndtering i detaljreguleringsplaner følger av vedtatt kommuneplan 12.06.2019. Eiendommene 46/32, 46/33 og 46/54 ble etablert på 1920-tallet, og ble benyttet til eiendomsformål frem til 1977.
2. Butikksenteret på Fokusgården ble etablert i 1977, og bygget om i 2001. Dette inkluderte blant annet nye fasader i tegl og et lite tilbygg på 90 m². På eiendommen 46/54 stod det frem til 2000

en mindre forretning, som ble revet i forbindelse med ombygging av Fokusgården i 2000. Denne tomten ble en del av parkeringsplassen som ble etablert i sammenheng med etablering av Fokusgården, og senere ombygging og utvidelse.

3. Kvaliteten på eventuelle fyllmasser under bygget og under parkeringsplassen er ukjent. Det er ikke registrert grunnforurensning i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase [4], men det understrekes at denne databasen ikke er fullstendig. Vi er ikke kjent med tidligere utførte miljøtekniske grunnundersøkelser innenfor planområdet.

5.19. Risiko- og sårbarhetsanalyse

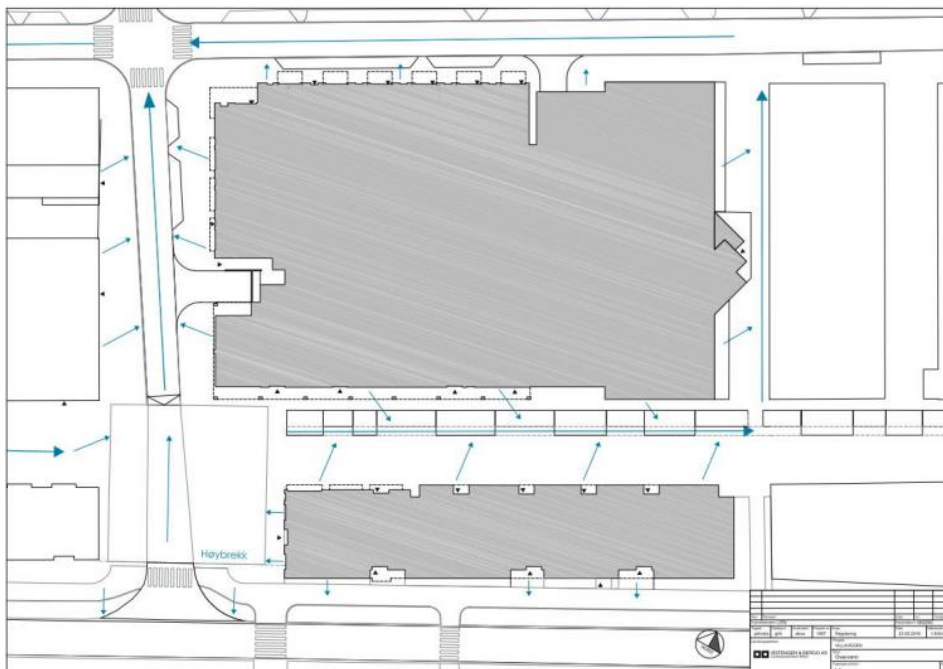
Dyrvik har utarbeidet en sjekklister for risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som grunnlag for kartlegging av uønskede hendelser i planområdet. Fagrapporter utarbeidet til planforslaget, sammen med tilgjengelig informasjon og kartdata er lagt til grunn for risiko- og sårbarhetsvurderingen. Ros-analyse følger planforslaget som eget vedlegg. De viktigste temaene er gjengitt nedenfor.

a) Rasfare

Ras/skred som følge av grunnforhold marine avsetninger og kvikkleire i planområdet. Det er ikke avdekket kvikkleire eller leire med sprøbruddegenskaper på tomta.

b) Flomfare – Flom, overvann og erosjon.

Det ventes generelt kraftigere og hyppigere regnskyll som følge av klimaendringer i framtiden. Planområdet skal reguleres til et sentrumsprosjekt med en høyere utnyttelse enn dagens situasjon. Planforslaget tilrettelegger for en større andel boliger, samt forretning, bevertning, og offentlig- /privat tjenesteyting og det tilrettelegges for gågate gjennom planområdet. Ny VA-norm gjeldende for Lillestrøm kommune skal legges til grunn for prosjektering. Hovedprinsipp fra kommunens temaplan følges.



Illustrasjon 65. Flomveier via tverrgater.

For mer informasjon se vedlagt rapport om VA og overvannshåndtering, utarbeidet av Ingenia siste rev. 18.02.22.

c) Forurenset grunn

Parkeringsplassen ble etablert på i 1977 og fyllmassene under er av ukjent kvalitet. Mistanke om forurensning på planområdet kan knyttes til fyllmasser fra 70-80-tallet under eksisterende bebyggelse og under parkeringsplass. Når prøvetaking utføres, og hvis det påvises forurensning over Miljødirektoratets normverdier, vil prosjektet omfattes av kravene i forurensningsforskriftens kap. 2 om opprydning av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider. Det skal i tilfellet utarbeides en tiltaksplan som angir retningslinjer for massehåndtering og disponering inder prosjektgjennomføringen iht. Forurensningsforskriftens §2-6 [5].

d) Kilder til støybelastning i/ved planområdet (inkl. trafikk)

Planområdet får støy fra trafikk, jernbane og trafo. Skjerming fra støy i bebyggelsen sikres iht. teknisk forskrift.

Endelig risikovurdering

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig	10			
3. Sannsynlig		9,34,35,36		
2. Lite sannsynlig		7, 26	46, 47	
1. Usannsynlig	17	4, 21,25	31, 32	3

Illustrasjon 66. ROS-analyse, endelig risikovurdering.

7. Plangjennomføring

Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgebestemmelser ligger inne i planbestemmelsene: (nummerering i hht. bestemmelsene til planforslaget.)

6.1 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

1. Godkjent overordnet utomhusplan og redegjørelser for hele planområdet, og detaljert utomhusplan for den del av planområdet som den enkelte søknad om tiltak omfatter.
2. Godkjent estetisk redegjørelse, jf. 3.1.5
3. Godkjent plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak, adkomst for brannvesenet ihht TEK 17 og brannvesenets retningslinjer som gjelder tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
4. Godkjent rammeplan for VA- og overvannsanlegg for hele planområdet og detaljplan for den del av planområdet som den enkelte søknad om tiltak omfatter.
5. Godkjent byggeplan for VA- og overvannsanlegg.
6. Med rammesøknad skal det innleveres riggplan for plassering av riggområder, detaljert masseforvaltningsplan, midlertidige og permanente stabiliserende fyllinger, lagerplasser, og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for eventuell midlertidig omlegging av offentlige veger, ivaretagelse av tilgang til nedkjørsel til eksisterende p-kjeller i planområdet, samt sikring av skoleveg. Utendørs lagring av bygningsmateriell tillates ikke.

Tilstøtende offentlige veier kan ikke stenges. Unntaksvis kan kommunen vurdere søknad om å stenge veger i kortere perioder.

7. Byggeplan for gang- og sykkelveg langs planområdet mot Sørumsandvegen godkjent av Statens vegvesen. Byggeplanen må vise midlertidige løsninger i overganger mot tilgrensende områder.
8. Bevaringsverdig vegetasjon, arter og terreng skal sikres mot skade i anleggsperioden. Det skal redegjøres for hvordan støy, vibrasjoner, luftforurensing, og forurensing av grunnen skal håndteres, med beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.
9. Dokumentasjon på tilstrekkelig gode løsninger på sykkelparkering innendørs og utendørs.
10. Godkjent byggeplan, (i henhold til byromsprogram datert 31.01.23 og Prinsipper i *Temaplan for utforming av sentrum*), for samferdselsanlegg med torg og gågate, samt byggeplan for gang- og sykkelveg langs planområdet mot Sørumsandvegen godkjent av Statens vegvesen. Byggeplanen må vise midlertidige løsninger i overganger mot tilgrensende områder.
11. Det skal dokumenteres nødvendige slokkevannsuttak og tilfredsstillende slokkevannskapasitet.
12. Støyrapport som viser at støykrav er innfridd/ivaretatt.

6.2 Før igangsettingstillatelse

Før første igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge:

1. Detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg, godkjent av kommunalteknikk. Planen skal vise håndtering av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
2. Prognoser for bygge- og anleggsstøy i de ulike fasene av prosjektet.
3. Ledninger og annen infrastruktur i grunnen må være lokalisert. Søknad om plugging/frakobling må være sendt.
4. Dokumentasjon på at sandfang settes før påslipp til kommunalt nett.
5. Dokumentasjon på at alle på påkoblingspunkter er i kum.
6. Følgende anlegg og tiltak i områdeplan for Sørumsand sentrum skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan:
 - **GP1** skal opparbeides som offentlig grøntområde tilrettelagt for opphold og variert lek-/aktivitet i samsvar med godkjent detaljplan.
 - **GF1-GF5** skal etableres gjennomgående turveg/elvepromenade i samsvar med godkjent byggeplan.
 - **ST1** skal opparbeides som offentlig torg/møteplass i samsvar med godkjent detaljplan.
 - **SSG1-7** skal etableres/oppgraderes som allment tilgjengelig gangforbindelse til turveg langs Glomma i samsvar med godkjent detaljplan.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk skal:

1. Uteoppholdsarealer og utomhusanlegg tilknyttet boligene innenfor planområdet være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom brukstillatelse blir gitt på vinteren skal lekeplass og uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet innen 1. juni det førstkommende år,
2. Før bebyggelse på siste byggetrinn tas i bruk skal gågate, torg og offentlig tilgjengelig gangsone være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent detalj utomhusplan, jf. 3.1.5.
3. Tilgrensende samferdselsanlegg være ferdig opparbeidet iht. til godkjente byggeplaner.
4. Ved søknad om (midlertidig) brukstillatelse for KBA2, F/K2, B/F/K2 og B/F/K3 skal innkjøring til eksisterende parkeringskjeller fra Kuskerudveien stenges.
5. Anlegg for VA og overvannshåndtering skal være ferdig opparbeidet,

6. Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) skal være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent,
7. Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt, jf. 3.1.5.
8. Renovasjonsanlegg skal være ferdig opparbeidet.
9. Ved trinnvis utbygging for BS2 og BS3 må fortau langs Sørumsandvegen opparbeides langs hele strekningen mellom Fru Natvigs vei og Tverrveien.

6.4 Før ferdigattest

Før ferdigattest for tiltak innenfor planområdet kan gis skal følgende foreligge dersom brukstillatelse gis på vinteren:

Uteoppholdsarealer og utomhusanlegg tilknyttet boligene innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

8. Konsekvenser

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Planarbeidet tilrettelegger for opparbeidelse av viktige offentlige funksjoner; offentlig torg og offentlig gågate. Etter utbygging vil disse driftes og vedlikeholdes av Lillestrøm Kommune.

Konsekvenser for næringsinteresser:

Forslagstiller ønsker å legge til rette for en trinnvis utbygging. Intensjonen er så fremt mulig å beholde alle virksomheter i drift under byggeperioden.

Utbyggingen gjennomføres derfor i en trinnvis prosess der midlertidige arealer og adkomster flyttes rundt i takt med utbyggingen. Utvendig parkeringsplass deles opp i en del for utbygging med riggplass samt en del for parkering og adkomst for kunder. Byggeplassen gjerdes inn for å ivareta sikkerheten og som et skille mellom. Midlertidige butikker etableres i næringslokalene under eksisterende boliger med adkomst fra dagens utvendige parkering i den første fasen av utbyggingen. Dette gir et trygt skille mellom handels virksomheten, eksisterende boliger og byggeplassen.

Midlertidigheten skiftes ut med nye næringslokaler, kundeparkering, adkomster og utearealer i forhold til prosjektets fremdrift for å ivareta senterets kunder. Adkomst til byggeplassen er fortrinnsvis tenkt skje fra Fru Natvigs Vei. Gang og sykkelvei langs Sørumsandveien er planlagt å holdes åpen gjennom hele byggeperioden som gir en trygg vei forbi byggeplassen. Varelevering til åpne butikker vil skje fra Kuskerudvegen som i dag.

Forholdet til overordnede føringer:

- Planforslaget er i tråd med områdeplanen som tilrettelegger for utbygging av eiendommen. Forslaget følger områdeplanens formål og etasjeantall, og plassering av nytt næringsareal ut mot gate. Parkering under lokk, og ikke kun under terreng, er ikke i henhold. Arealene som benyttes er imidlertid ikke plassert i tilknytning til fasader og preger derfor ikke omkringliggende byrom og gate. Lett tilgjengelig parkering for forretning- og næringsvirksomheten fremmer Sørumsand som handelssentrum. Hvis parkeringsbehovet avtar i fremtiden, kan arealene transformeres til andre formål.
- Orientering i gågaten er i hht. både områdeplan og temaplanen og bebyggelse er utformet slik at sol, dagslys og skala hensyntas i gågate og uterom.

- På bygg nord for gågate, sikres inntrekning mot gågate/torg i form av krav til integrert balkongfasade uten overdekke på balkongene i øverste etasje.
- Parkeringskapasiteten er i hht. gjeldende krav. Men parkering i 1.etg er ikke i henhold til områdeplanen som legger føringer for parkering under bakken.
- Nye bygg, anlegg og utearealer utformes i tråd med kravene til universell utforming.
- Plassering av torget er ikke i tråd med temaplanen, torget plasseres lenger mot øst, men opprettholder gode fotgjengerforbindelser som er en av hovedintensjonene i temaplanen.
- Planforslaget legger opp til enveiskjøring i Fru Natvigs vei, som er i tråd med Temaplanen, men i strid med Områdeplanen.
- Planforslaget vil gi økt belastning på offentlige tjenester og tilbud

Interessemotsetninger:

- Administrasjoner har gitt føringer om at utbyggerne i Sørumsand sentrum samordner utbyggingsplanene, og etablerer mulighet for sammenkoblet parkering under bakken. De har også anmodet om at utbyggerne i Fokusgården, Bankgården og Kuskerudveien 4 har samarbeidet om nytt Byromsprogram. Planforslag for Bankgården er trukket, mens Kuskerudveien 4 fortsatt er i prosess. Kuskerudveien 4 hadde oppstartsmøte juli 2020, og et planforslag ble sendt inn til kommunen for førstegangsbehandling 14.11.2022.
- Naboer i Fokusgården Borettslag har vært bekymret for sol og utsikt ved utbygging av tomten. De er hensyntatt med avtrappende bebyggelse mot vest mot deres ettermiddag- og kvelds sol. De får også tilgang til nytt luftig gårdsrom over 1. etg. De vil allikevel oppleve reduserte solforhold, men ikke mer enn hva som må kunne påregnes som bosatt i en sentrumsnær situasjon tett på et kollektivknutepunkt.

Avveining av virkninger:

Forslagstiller har hatt jevnlig dialog med beboerne i planområdet for å informere om planene og hensynta dem i den videre utbyggingsprosessen. Forslagstiller mener at de positive virkningene er viktigere enn de negative for planområdet. Vi mener Fokusgården kan være et viktig prosjekt for å utvikles Sørumsand sentrum og realisere noen av intensjonene i overordnede planer som nytt torg, gågate, mer utadrettet næringsareal i sentrum og flere nye boliger.

9. Innkomne forhåndsuttalelser

Forhåndsuttalelser fra myndigheter, organisasjoner, naboer, grunneiere og andre berørte private parter

1) 190401 Bane Nor

Bane Nor minner om at planområdet er i nærheten av kulturminnet Tertittens spormidte. Mellom denne og planområdet er Sørumsandveien. Bane NOR forutsetter at oppstartvarselet er i tråd med overordnede planer, herunder områderegulering for Sørumsand. Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen og viser til sin veileder:

<http://www.banenor.no/Sikkerhet/Veilederfor-god-planlegging/>

Innstilling: Merknaden tas til følge. Planforslaget følger formål i områdeplanen.

2) 190425 ROAF

ROAF har egne krav og føringer ved etablering av renovasjonsløsninger som innebærer krav til type løsning, plassering, sikkerhet, adkomst og manøvrering for renovasjonskjøretøy. ROAF har hatt møte om saken og ønsker fortsatt dialog slik at ovennevnte blir ivaretatt og tilstrekkelig areal for renovasjonsløsning blir regulert.

Innstilling: Merknaden tas til følge. Forslagstiller har imøtekommet innspill fra ROAF i planlagte avfallsløsninger. ROAF har vurdert planforslagets renovasjonsløsning og gitt en foreløpig godkjennelse som ligger vedlagt.

3) 190426 Hafslund nett

Hafslund Nett AS («HN») har etter energiloven områdekonsesjon i Sørums kommunen. Selskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg. For å få lokalisert kabelens omtrentlige plassering i terrenget, må det bestilles kabelpåvisning.

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er avhengige av effektbehovet til planområdet. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg.

HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Innstilling: Merknaden tas til følge. Forslagstiller bekrefter at det det lå situasjonsplan med kartunderlag i varsel om oppstart. Forslagstiller kontaktet Hafslund for kabelpåvisning 28.05.19. Hafslund Nett AS er tilskrevet med løsningsforslag, om at eksisterende nettstasjon i BKB2 benyttes for hele planområdet og oppgraderes iht. gjeldende krav. I h.t. overordnede effektoverslag utarbeidet av Norconsult AS (se eget brev til Hafslund Nett AS, datert 2019- 09-09), har Hafslund Nett AS, i h.t. e-post av 2019-10-28 (vedlagt), konkludert med at eksisterende høyspentfremlegg til nettstasjon i bygget beholdes. Dette er ført frem i utvendige grøfter. Se eget kabelkart i fra Hafslund Nett AS. (se vedlegg)

4) Fylkesmannens uttalelse

Fylkesmannen påpeker at det ved varsel om oppstart av planarbeid, skal legges ved planinitiativ og referat fra oppstartsmøte mellom forslagsstiller og kommunen, eller opplyse hvor dette er tilgjengelig, jf. § 5. Fylkesmannens rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor våre fagområder og se til at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivaretatt i planarbeidet. Fylkesmannen har vurdert varslet planarbeid ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på den oversendte informasjonen har vi ingen konkrete merknader.

Innstilling: Merknaden tas til følge.

5) Planinitiativet ligger på kommunens hjemmeside, opplysningen om nettadressen var ikke nevnt i varsel om oppstart. 190426 Sørums næringsforum, del 1.

Næringsforumet (NF) mener planene kommer som en overraskelse på leietakere i planområdet. NF mener planen og behandling av planen må stoppes. NF etterlyser medvirkning i hht. PBL.

Innstilling: merknaden tas til etterretning.

Planforslaget er varslet i hht. Plan- og bygningsloven § 12-8 etter at planinitiativ er behandlet av kommunen og vedtak ble fattet i MSU 20.03.2019 sak 35/19. Foreslått utbygging er i tråd med områdeplanen som tilrettelegger for utbygging av eiendommen. Påsken ble hensyntatt i varsling av oppstart og fristen utvidet med 2 uker, fra 4 til 6 uker. Eier har hatt arbeidsmøter med dagens leietakere for å diskutere framtidig situasjon. I forbindelse med offentlig høring av planforslaget inviterer forslagsstiller til et åpent informasjonsmøte, hvor planene presenteres for allmenheten.

6) 190506 Sørums næringsforum, del 2.

Næringsforumet (NF) mener det fokuseres for mye på boliger og legges for lite til rette for handel, service og næringsutvikling på Sørumsand, samt at planforslaget ikke følger områdeplanen. Det hevdes at næringsarealet blir redusert. NF er kritisk til enveiskjøring i Fru Natvigs vei.

Innstilling: merknaden tas til etterretning.

Planforslaget legger nå til rette for næring mot alle gatefasader i 1. etasjer i planen, tilrettelegger for ny gågate og torg som et sterkt sentrumsutviklende grep for Sørumsand, i tråd godkjent temaplan for utforming. Felt F/K1 sikrer næring i alle etasjer. Felt B/F/K2 tillater næring i 2. etasje, i tillegg til 1. etasje.

7) 190426 Leietakere Fokusgården (Leietakerne)

Leietakerne ønsker seg fortsatt kjøpesenter med innvendig kommunikasjonsareal, og etterspør mangelen på utvidelsesmuligheter for næring. Leietakerne hevder planforslaget ikke følger områdeplanen med boligformål i 1. etg. Det etterspørres større parkeringskapasitet. De ønsker ikke varelevering via gågate. De etterspør hensyn til lysforhold i planforslaget og større torg.

Innstilling: merknaden tas til etterretning

Dette er av de første tomtene i sentrumskjernen som utvikles i tråd med områdeplan for Sørumsand sentrum, og planen legger med det til rette for videre sentrumsutvikling. I dette ligger det utvidelsesmuligheter for næring i sentrum. Planforslag under utarbeidelse på nabotomt Kuskerudveien 4 bygger videre på gågaten som et handelsstrøk slik vi gjør i vårt planforslag. Dette er i tråd med områdeplanens intensjon og bestemmelser om at i sentrumskjernen skal bebyggelsen tilrettelegges for publikumsrettet funksjoner som bevertningssteder, detaljhandel og annen miljøskapende næringsvirksomhet ut mot gater og offentlige rom på gateplan. Planforslaget representerer en start og en mulighet for videre utvidelse og videreutvikling av et nærings- og handelssentrum.

8) 190425 E.M. Naess

Naess ønsker maks 3 etasjer mot sør for å beholde sol inn i gårdsrom i lengre perioder. Naess ser ikke behov for gågate og ytrer bekymring for at den kommende gågaten blir mørk og skyggefull. Naess ønsker ikke en enveiskjørt Villaveien (Fru Natvigs vei). Naess er skeptisk til innebygget p-løsning der det i dag er innvendig kjøpesenter. Hun ytrer bekymring for at beboere mister en viktig sosial møteplass og er positiv til fortsatt torg med butikker rundt. Naess ønsker lav bebyggelse, ikke ut over 4 etg. mot Kuskerudveien og ingen bygg på 7etg. grunnet virkningen på solforhold. Naess er også skeptisk til riving av eksisterende Fokus og forslag om å anlegge midlertidig p-plass i byggeperioden.

Innstilling: merknaden tas til etterretning.

Etablering av gågate er en del av et større byplangrep som er sikret gjennom *Områdeplan for Sørumsand sentrum*. Dette er en del av overordnet intensjon om å prioritere gående i sentrum, og slik bygge oppunder handelsvirksomhet og byliv. Utforming av bebyggelse inn mot gågate fra sør er utformet som to separate volum for å slippe inn sol- og dagslys fra sør. I tillegg trappes bebyggelsen i sør ned mot gågate. All bebyggelse er underordnet områdeplanens maks. krav til bebyggelseshøyder.

Planforslaget legger til rette for næring i alle 1. etasjer i planen. Nytt næringsareal legges ut mot gate, med åpne vindusfasader med inngang fra gang-/gateareal og publikumsrettede funksjoner, i tråd med bestemmelse i områdeplanen. Det foreslås i planforslaget enveiskjørt kjøreretning i Fru Natvigs vei i tråd med kommunens anbefaling, og i nordgående retning i tråd med anbefalinger utarbeide i trafikkanalyse. Midlertidig p-plass på planområdet er en del av strategi for å sørge for kontinuitet i handelsvirksomhet og byliv i Sørumsand sentrum i prosjektets anleggsperiode.