

PLANPROGRAM

Områderegulering for Sørumsand sentrum med konsekvensutredning



Sammendrag

En områderegulering er en overordnet plan som styrer utviklingen av et større område. Hensikten med planarbeidet er å legge et solid grunnlag for en god tettstedsutvikling og forsterke kvalitetene som Sørumsand har. Områdereguleringen utarbeides av kommunen.

Områdereguleringen for Sørumsand sentrum er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8. Kommunen har konkludert med at områdereguleringen skal konsekvensutredes og ha planprogram. Formålet med konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn vurderes i planarbeidet, slik at virkningene av planen er kjente når kommunen skal ta stilling til saken.

Planprogrammet (dette dokumentet) er en plan for arbeidet med områdereguleringen og beskriver føringer for planarbeidet, hvordan kommunen vil legge opp prosessen (fremdrift og medvirkning) og hvilke utredninger som skal inngå.

I tråd med forskrift om konsekvensutredning, skal relevante faktorer som kan bli påvirket identifiseres. De utredningstemaene vi vurderer at er relevante i denne plansaken er omtalt i dette dokumentet. Enkelte tema vil bli vurdert samlet og har derfor fått en felles overskrift som omfatter flere av faktorene som står nevnt i forskriften. Kommunen har i tillegg til faktorene i forskriften identifisert enkelte andre forhold som vil bli utredet i tillegg.

Noen av temaene som skal utredes er:

- Kulturminner og kulturmiljø
Det foreligger en kulturhistorisk stedsanalyse for Sørumsand sentrum. I denne analysen er det identifisert viktige kulturhistoriske element som er med på å gi stedet dets identitet og som kan brukes i fremtidig utvikling av Sørumsand som tettsted.
- Trafikk og mobilitet
Omfatter trafikale konsekvenser som følge av planlagt utvikling
- Friluftsliv og rekreasjon inkl. barn og unges interesser
Omfatter alle typer rekreasjonsområder. Sikring av natur- og rekreasjonsområder og etablering av gode forbindelser mellom Glomma og sentrum vil være viktig i planarbeidet.
- Handels- og næringsanalyse
Det skal utarbeides en handels- og næringsanalyse. Analysen skal foreslå løsninger for hvordan næringslivet i Sørumsand kan utvikles for å oppnå et frodig og attraktivt sentrum.

1 Innhold

1. Innledning	4
1.1 Bakgrunn.....	4
1.2 Hva er en områderegulering?	4
1.3 Konsekvensutredning og planprogram	4
1.4 Formål med planarbeidet	5
1.5 Planområdets avgrensing.....	5
2. Overordnede føringer for planarbeidet	6
2.1 Nasjonale retningslinjer	6
2.2 Regionale planer	6
2.2.1 Regional plan for areal og transport	6
2.2.2 Øvrige regionale planer og føringer	7
2.3 Kommunale planer	7
2.3.1 Langsiktig arealstrategi	7
2.3.2 Kommuneplanens arealdel 2023-2035.....	8
2.3.3 Temaplaner og strategidokumenter.....	8
2.4 Reguleringsplaner	9
2.4.1 Gjeldende reguleringsplaner innenfor varslingsområdet.....	9
2.4.2 Pågående planarbeid innenfor den gjeldende områdeplanen.....	15
2.4.3 Tilgrensende plan under arbeid.....	17
3. Videre planprosess og medvirkning	18
3.1 Fremdriftsplan	18
3.2 Medvirkning i planprosessen	19
4. Beskrivelse av planområdet	20
4.1 Beskrivelse av planområdet og omgivelser	20
4.2 Arealbruk og planstatus.....	22
4.3 Eiendomsforhold	23
4.4 Topografi og landskap.....	24
4.5 Eksisterende bebyggelse	26
4.6 Teknisk infrastruktur som skal ivaretas spesielt.....	33
4.7 Sosial infrastruktur	34
4.7.1 Skoler.....	35

4.7.2	Barnehager	35
4.8	Grønnstruktur	36
4.9	Kulturminner og kulturmiljøer.....	40
5.	Alternativer.....	41
5.1	Nullalternativet	41
5.2	Planalternativet	41
5.2.1	Viktige problemstillinger i planalternativet.....	41
5.2.2	Området nord for Kongsvingerbanen	43
5.2.3	Området sør for Kongsvingerbanen – transformasjonsområde	45
6.	Utredninger	46
6.1	Tema som skal konsekvensutredes	46
6.1.1	Naturmangfold.....	47
6.1.2	Kulturminner og kulturmiljø.....	47
6.1.3	Landskap	47
6.1.4	Friluftsliv og rekreasjon inkl. barn og unges interesser	47
6.1.5	Forurensning.....	48
6.1.6	Trafikk og mobilitet	48
6.1.7	Samfunnssikkerhet.....	48
6.2	Tema som skal redegjøres for i planbeskrivelsen.....	49
6.2.1	Klima og miljømessig bærekraft	49
6.2.2	Kriminalitetsforebygging	49
6.2.3	Handel og næring.....	49
6.2.4	Jordressurser og jordvern	49

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Den 14.10.2023 ble det varslet oppstart for revisjon av den gjeldende områdeplanen for Sørumsand sentrum som ble vedtatt av kommunestyret i Sørum i 2015 (sak 95/15 og sak 148/15). Oppstartsaken for revisjonen av områdeplanen ble behandlet av kommunestyret i Lillestrøm 07.09.2022 (sak 124/22).

Bakgrunnen for revisjonen er behov for å innarbeide Temaplan for utforming og Temaplan for parkering, som ble vedtatt av Kommunestyret i Sørum kommune 12.06.2019, samt å drøfte og forankre tema som vil legge nødvendige rammer for å realisere hensikten med planen. I tillegg besluttet kommunestyret i forbindelse med oppstartsaken at et større område rundt Sørumsand verksted, som ikke tidligere har vært omfattet av gjeldende områdeplan, skal inkluderes i ny områderegulering.

1.2 Hva er en områderegulering?

En områderegulering er en overordnet plan som utarbeides av kommunen og som styrer utviklingen av et større område. Planen vedtas av kommunestyret og vil være juridisk bindende for tiltak innenfor planområdet. Områdereguleringen setter viktige rammer for arbeid med detaljreguleringer innenfor samme område. Det er kommunestyret i Lillestrøm kommune som vedtar både områdereguleringer og detaljreguleringer.

1.3 Konsekvensutredning og planprogram

Reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal konsekvensutredes (*Plan – og bygningsloven § 4-2*). Hvilke reguleringsplaner som krever konsekvensutredning og planprogram, er beskrevet i *Forskrift om konsekvensutredning*. Formålet med konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn vurderes i planarbeidet, slik at virkningene av planen er kjente når kommunen skal ta stilling til saken. Konsekvensutredninger skal følge planforslaget til førstegangsbehandling, enten som en del av planbeskrivelsen eller som vedlegg. Områdereguleringen for Sørumsand sentrum er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8. Kommunen har konkludert med at områdereguleringen skal konsekvensutredes og ha planprogram (dette dokumentet).

Planprogrammet er en plan for arbeidet med områdereguleringen og skal beskrive føringer for planarbeidet, hvordan kommunen vil legge opp prosessen (fremdrift og medvirkning) og hvilke utredninger som skal inngå. Planprogrammet skal legges ut til offentlig ettersyn i minimum seks uker før det bearbeides og fastsettes.

1.4 Formål med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge et solid grunnlag for en god tettstedsutvikling med innbyggere som trives godt, skape gode bomiljøer, bærekraftige løsninger samt ivareta og forsterke kvalitetene som Sørumsand har. Det er mange gode intensjoner i den gjeldende områdeplanen for Sørumsand sentrum, men det er flere overordnede forhold det ikke er tatt stilling til i plandokumentene. Målet med å revidere planen fra 2015 er at intensjonene med planen ivaretas og at det resulterer i en helhetlig utvikling av Sørumsand sentrum. Revisjonen av planen anses også som viktig for å sette klare rammer for fremtidig utvikling og på den måten unngå lange og ressurskrevende detaljreguleringer.

1.5 Planområdets avgrensning

Varslingsområdet tar utgangspunkt i eksisterende sentrum i Sørumsand. I oppstartsaken for revisjonen av områdereguleringen ble det foreslått å opprettholde planavgrensningen for gjeldende områdeplan med noen mindre justeringer. I den politiske behandlingen av oppstartsaken ble det vedtatt at også Sørumsand næringsområde «Bekkedroga», (Sørumsand verksted), sør for jernbanen skulle inkluderes. Mot nord avgrenses varslingsområdet av Glomma. Varslingsområdet er totalt på omkring 576 daa og er vist i Figur 1 under.



Figur 1 Ortofoto og gjeldende reguleringsplaner innenfor varslingsgrensen. Varslingsgrensen for pågående revisjon av områderegulering er vist med tykk stipt linje, avgrensning for gjeldende Områdeplan for Sørumsand sentrum i tynn stipt linje der den ikke sammenfaller med varslingsgrensen.

2. Overordnede føringer for planarbeidet

2.1 Nasjonale retningslinjer

Statlige planretningslinjer brukes for å konkretisere og markere nasjonal politikk på viktige områder. De mest relevante planretningslinjene for kommunens arbeid med områdereguleringen er listet opp under.

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen (1995, revidert 2019)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018 – revisjon på høring)
- Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014 – revisjon på høring)

2.2 Regionale planer

2.2.1 Regional plan for areal og transport

Sørumsand er i *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus* kategorisert som prioritert lokal by eller tettsted. Strategien sier følgende om hva status som prioritert lokal by og tettsted innebærer: «*De prioriterte lokale byene og tettstedene utvikles med sikte på å være sentrum for hele kommunen eller et større geografisk omland. De utvikles konsentrert, med gode lokale tilbud og med et kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet på tvers til de regionale byene.*»

Arealstrategiene som gjelder for disse prioriterte lokale byene og tettstedene:

- Konsentrere hoveddelen av veksten i boliger og arbeidsplasser til prioriterte vekstområder
- Utvikle prioriterte vekstområder med bykvalitet
 - Anbefalt områdeutnyttelse for prioriterte lokale byer og tettsteder: 60–80 %. Høyest i sentrumsområder, tett på kollektivknutepunkt og i de stedene som prioriteres spesielt.
- Innenfor prioriterte vekstområder bør vekst gå foran vern
- Lokalisering av alle typer arbeidsplasser, handel og tjenester bør skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

2.2.2 Øvrige regionale planer og føringer

I tillegg til Regional plan for areal og transport, er følgende planer og føringer på regionalt nivå relevante for områdereguleringen:

- Statsforvalterens forventningsbrev til kommunal planlegging
- Regional planstrategi
- Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus
- Regional plan for handel, service og senterstruktur
- Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion
- Regional plan for masseforvaltning i Akershus
- Regional plan for klima og energi i Akershus

2.3 Kommunale planer

2.3.1 Langsiktig arealstrategi

I «Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune», vedtatt av kommunestyret 08.09.2021 i sak 130/21, under punkt 2, «Satsingsområdet by- og tettstedsutvikling», står det følgende:

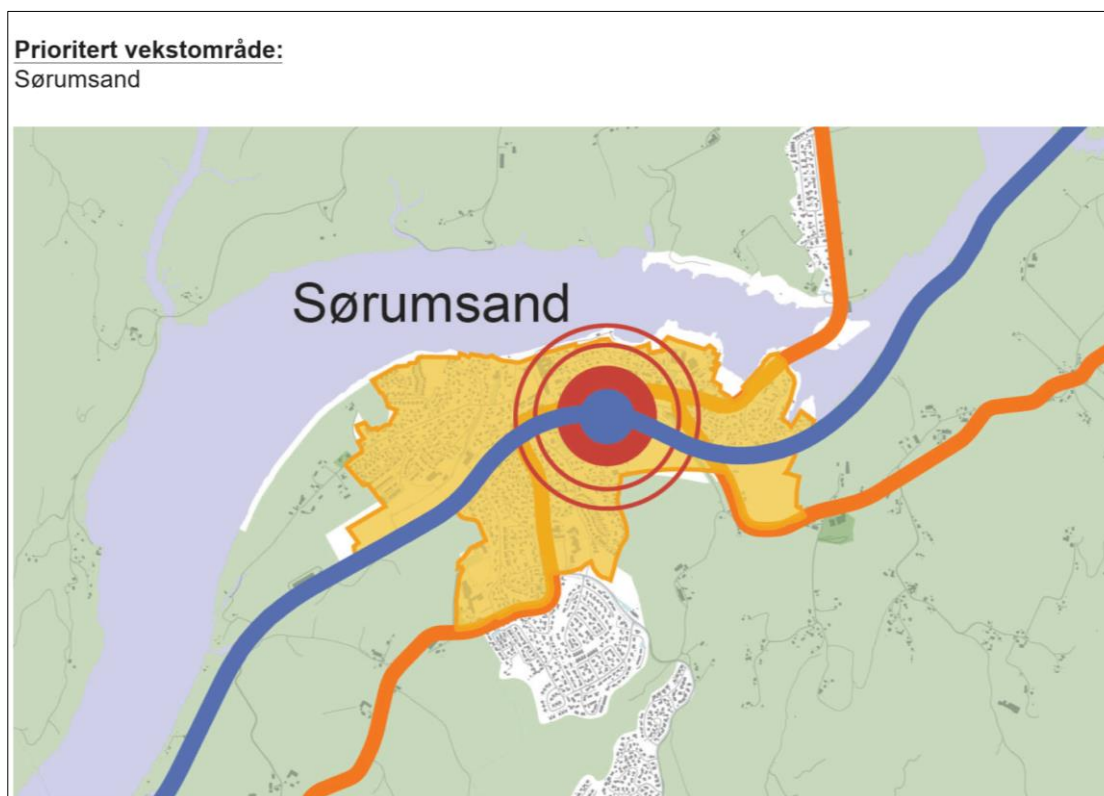
«Hovedmål: Lillestrøm kommune skal ha en attraktiv regionby og livskraftige lokalsamfunn.

Den prosentvise vekstfordelingen gitt i pkt. 2 a) og 2 b) skal forståes som et overordnet strategisk grep, ikke som et verktøy for detaljert styring eller begrensning av vekst. Den overordnede strategien er 90/10-fordelingen mellom prioriterte vekstområder og vedlikeholdsvekst.

a) 70 % av bolig- og arbeidsplassveksten skal styres til det prioriterte byvekstområdet Strømmen, Lillestrøm by og Kjeller.

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

c) 10% av veksten skal være vedlikeholdsvekst som styrker øvrige deler av kommunen. Vedlikeholdsveksten skal understøtte det eksisterende kollektiv- og servicetilbudet. Vedlikeholdsvekst skal hovedsakelig skje i sentrale områder ved Skjetten, Lørenfallet, Leirsund, Fjellsrud, og områdene ved Blaker stasjon.»



Figur 2 Utsnitt fra vedlegg «Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune» til kommunens langsiktige arealstrategi.

2.3.2 Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Gjeldende kommuneplan for Lillestrøm kommune ble vedtatt i kommunestyret 14.06.2023 (sak 76/23), revidert etter kommunestyrets vedtak 24.01.2024 (sak 2/24).

Kommuneplanens § 1-3.3 *Krav om områderegulering* stiller krav om at områdeplanen for Sørumsand sentrum skal revideres før det kan varsles oppstart for nye detaljreguleringer innenfor planområdet. Når områdeplanen revideres, skal den utformes slik at den følger kravene i den gjeldende kommuneplanen.

2.3.3 Temaplaner og strategidokumenter

I planinitiativet står det at «*Formålet med planarbeidet er å innarbeide Temaplan for utforming og Temaplan for parkering...*»

Temaplan for utforming

Dokumentet, vedtatt i 2019, drøfter problemstillinger det ikke er tatt stilling til i områdeplanen vedtatt i 2015. Avgrensningen for temaplanene omfatter sentrumsformål i områdeplanen fra 2015 og tar dermed ikke med tilstrekkelig areal i det aktuelle planarbeidet. Avgrensningen vil

bli tilpasset den reviderte områdereguleringen og viktige punkter fra temaplanen vil bli drøftet i det pågående planarbeidet. Disse temaene er i hovedsak:

- bystruktur, bebyggelse og offentlige rom i sentrum
- byggegrenser, bygningsvolumer, kjøremønstre, kjøreadkomster, gangforbindelser og sykkelveier, overvannshåndtering, belyningsprinsipper osv.
- Sørumsands stedsidentitet, generelle prinsipper for materialbruk i sentrum innenfor ulike tema: dekker, kanter, møblering, vegetasjon, osv.
- Prinsipper for utforming av de enkelte byrom - gater, parker og plasser

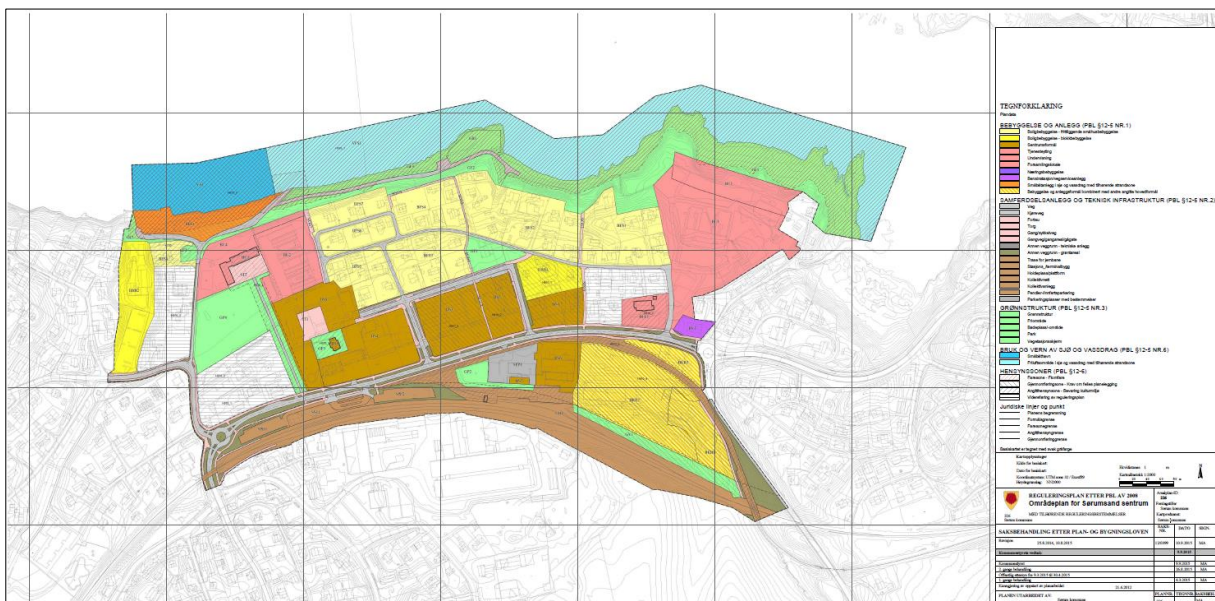
Temaplan for parkering

Det er i det senere vurdert at temaplanen for parkering er utdatert. Parkering vil bli vurdert opp mot kommuneplanens bestemmelser og trafikkanalyse som skal utarbeides i fm. dette planarbeidet.

2.4 Reguleringsplaner

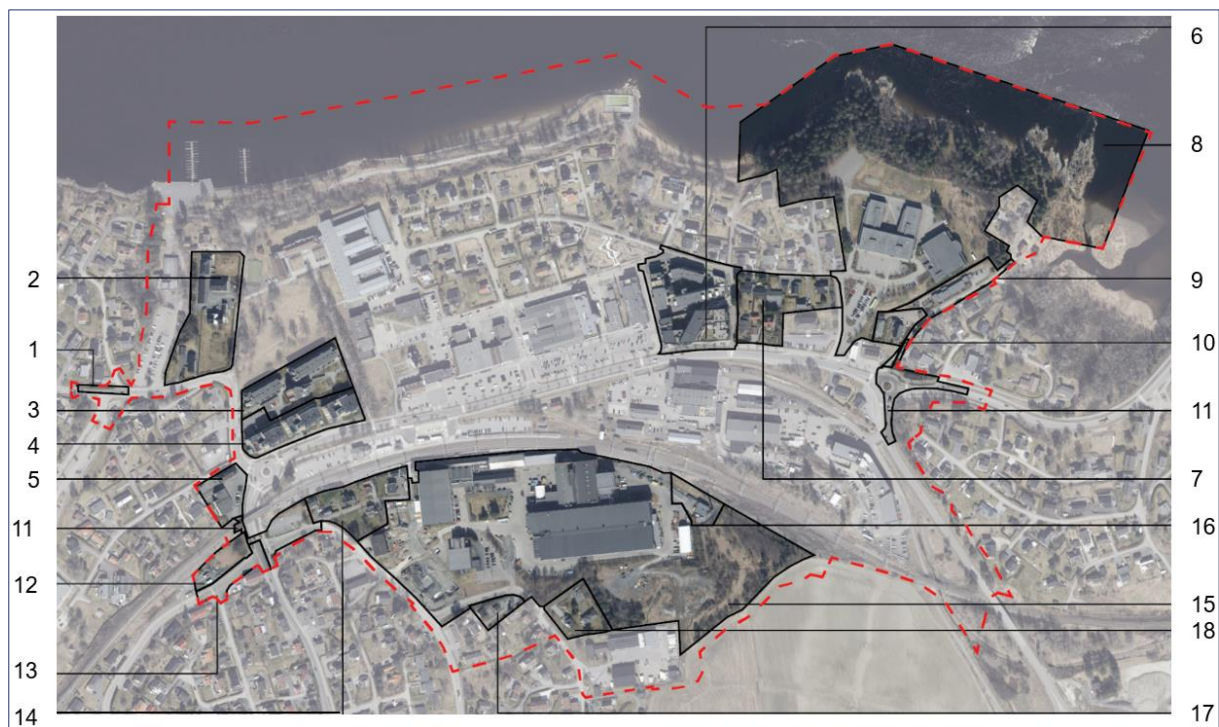
2.4.1 Gjeldende reguleringsplaner innenfor varslingsområdet

Vedtatt områdeplan for Sørumsand sentrum



Figur 3 Gjeldende områdeplan, vedtatt i 2015, for Sørumsand sentrum.

Plan-ID	Plannavn	Vedtatt	Hensikten med planen	Kommentar
0226_226	Områdeplan for Sørumsand sentrum	9.9.2015	Den overordnede målsetning for områdeplanen er at kommunesenteret Sørumsand skal bli en attraktiv småby med handel, næring og boliger som setter mennesket i sentrum.	07.09.2022 vedtok KS at område-regulering for Sørumsand sentrum i gang-settes og at Sørumsand næringsområde «Bekkedroga» inkluderes i planområdet. Hele saken finnes her: https://opengov.360online.com/Meetings/LILLESTROMKOM/Meetings/Details/815527?agendaltemId=207042

Vedtatte detaljreguleringer


Figur 4 Vedtatte detaljreguleringsplaner innenfor varslingsområdet. Nærmere informasjon om planene finnes i tabellen under.

Nr.	Plan-ID	Plannavn	Vedtatt	Hensikten med planen	Kommentar
1	0226_018	Fortau langs Skrivervegen og Vestbyvegen	5.10.1988	Endelig vedtatt plan uten bestemmelser	Mindre del av eldre reguleringsplan. Formålene endres ikke, men vil bli erstattet av områderegulering for Sørumsand sentrum i sin helhet.
2	0226_194	Sorenskrivergården	3.9.2008	Sikre historisk område med verneverdi samtidig som området kan fungere som boligområde.	Skal vurderes etter Plan- og bygningslovens § 11-8 bokstav f). *
3	0226_159	Kuskerudparken	17.3.2004	Regulert for terrassert boligblokk i 4 etg. med tilbaketrasket 5 etg.	Skal vurderes etter Plan- og bygningslovens § 11-8 bokstav f). *

				med parkering i underetasje, og todelt boligblokk i 6 og 8 etg.	
4	0226_234	Egebergkvartalet	19.3.2014	Tre boligblokker i 5 etg. med tilbaketrukket 6.etg med kjeller for parkering. Det kan innpasses service- og næringsvirksomhet på gateplan på hver ende av bygningsmassen. Etasje på gateplan skal ha en innvendig høyde som muliggjør evt. senere etablering av næringsvirksomhet.	Skal vurderes etter Plan- og bygningslovens § 11-8 bokstav f). *
5	0226_125	Sørumsand Sentrum	2.9.1999	Den opprinnelige planen var regulert til boliger, tjenesteyting, infrastruktur, forretninger og kontor.	Et felt og en mindre del av eldre reguleringsplan. Vil bli vurdert i sammenheng med omkringliggende arealer. Vil bli erstattet av områderegulering for Sørumsand sentrum i sin helhet.
6	0226_236	Detaljregulering for kvartalet Linjegården	9.9.2015	Regulere for leiligheter og kontor/forretninger	Skal vurderes etter Plan- og bygningslovens § 11-8 bokstav f). *
7	0226_011	Friareal langs Glomma mellom Rebakkvika og Fyensbekken	23.3.1957	Regulerer Sørumsand sentrum med småhusbebyggelse og friareal langs Glomma. Plankart foreligger, ingen bestemmelser.	Vil bli vurdert i sammenheng med omkringliggende arealer. Vil bli erstattet av områderegulering for Sørumsand sentrum i sin helhet.
8	L028	Detaljregulering for Bingsfoss ungdomsskole	13.12.2023	Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en utvidelse av	Skal vurderes etter Plan- og bygningslovens § 11-8 bokstav f). *

				Bingsfoss ungdomsskole, i tillegg til opparbeiding og forbedring av utearealene til skolen. Planen viderefører en del av dagens bestemmelser for eksisterende skolebygning.	
9	0226_137	Flerbrukshall ved Bingsfoss Ungdomsskole og boliger langs Bekkefaret	13.6.2001	Legge til rette for oppføring av flerbrukshall i området ved Bingsfoss ungdomsskole og boliger ved Bekkefaret.	Vil bli vurdert erstattet av områderegulering for Sørumsand sentrum i sin helhet.
10	0226_050	Områdene langs RV171 og 172 fra Festiviteten til Bingsfoss bru	5.5.1982	Området er regulert til småhusbebyggelse, forretnings- og servicebebyggelse, offentlig bebyggelse og friområder.	Et mindre område av planen ligger innenfor varslingsområdet. Dette området vil bli vurdert i arbeidet med område-reguleringen og bli erstattet av områderegulering for Sørumsand sentrum.
11	0226_143	Uteområde Sørumsand sentrum gatebruksplanen	21.5.2002	Regulerer: Sørumsandveien, parkering og parker nord for veien stasjonsområdet, sør for veien sentrums-bebyggelsen	Mindre del av eldre reguleringsplan. Formålene endres ikke, men vil bli erstattet av områderegulering for Sørumsand sentrum.
12	0226_048	Områdene langs rv. 172 fra Tårnvegen til Ing. Bøhns v.	10.11.1982	Regulert for åpen småhusbebyggelse, forretnings- og servicebebyggelse, trafikkområder, bevaring og fellesområder.	Mindre del av planen ligger innenfor varslingsområdet. Vil bli vurdert i arbeidet med

					område- reguleringen. Vil bli erstattet av områderegulering for Sørumsand sentrum.
13	0226_171	270 m fortau langs Skolevegen på Sørumsand	5.9.2007	Regulering av fortau.	Mindre del av planen ligger innenfor varslingsområdet. Vil bli vurdert i arbeidet med område- reguleringen. Vil bli erstattet av områderegulering for Sørumsand sentrum.
14	0226_138	Bevarings- område Ing.Bøhnsveg	13.6.2001	Hensikten med reguleringen er å sikre boligområdene historiske verneverdier.	Skal vurderes etter Plan- og byggningslovens § 11-8 bokstav f). *
15	0226_225	Sørumsand næringspark	26.10.2016	Legge til rette for videreutvikling av industribebyggelsen, bygging av boliger mot Industrivegen og bevaring av den eldre industribebyggelsen tilknyttet Sørumsand verksted.	Planen ligger i sin helhet innenfor varslingsgrensen. Felt regulert til bolig er under utbygging. Felt regulert til kontor/industri er transformasjons- område avsatt til sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anlegg i kommuneplanen og det skal reguleres til disse formålene i den pågående planprosessen.
16	0226_201	Fjernvarme- anlegg Sørumsand	17.6.2009	Regulert til fjernvarmeanlegg og parkbelte i industristrøk	Skal vurderes etter Plan- og byggningslovens § 11-8 bokstav f). *
17	0226_116	Sørumsand Verksted	19.3.1998	Legge forholdene til rette for utvidelse av industribebyggelsen	Mindre del av eldre reguleringsplan.

				med tilhørende anlegg	Vil bli vurdert i arbeidet med område-reguleringen. Vil bli erstattet av områderegulering for Sørumsand sentrum.
18	0226_116D	Endret reguleringsplan for Kværner Energy AS, gnr.41, bnr.36 m.fl.	5.12.2002		Mindre del av eldre reguleringsplan. Vil bli vurdert i arbeidet med område-reguleringen. Vil bli erstattet av områderegulering for Sørumsand sentrum.

* Plan- og bygningslovens § 11-8.Hensynssoner bokstav f):

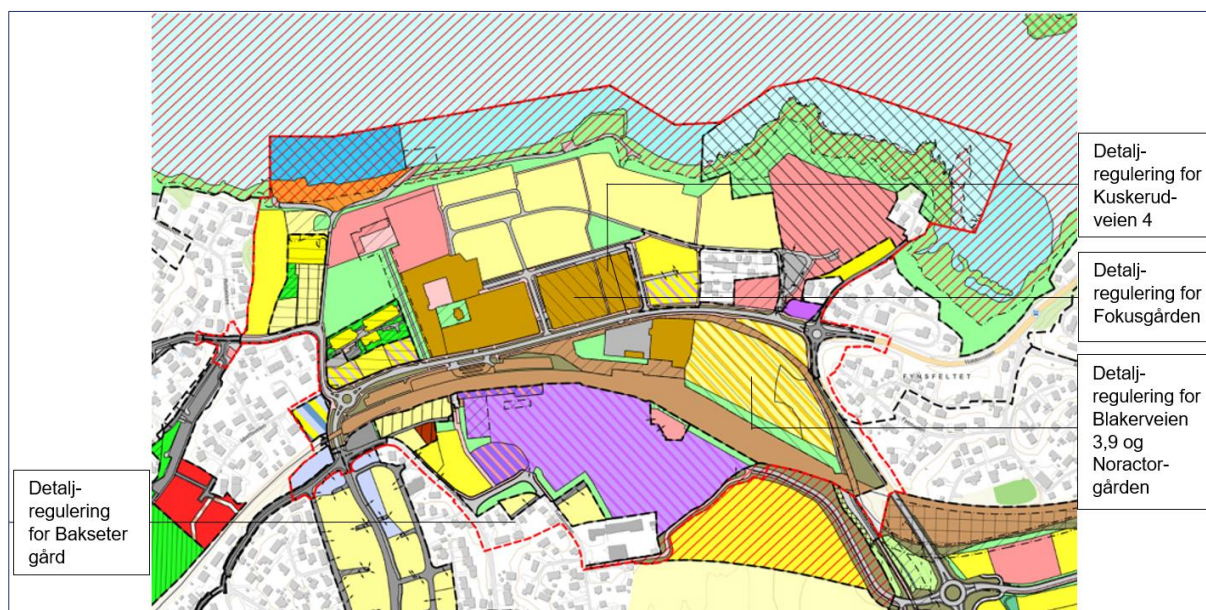
«Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret. Ved bruk av denne hensynssonen skal kommunen vurdere om reguleringsplanene er i samsvar med nasjonale og regionale interesser.»

Fra Kommunal- og distriktsdepartementets veileder for reguleringsplan:

Hensynssonen for videreføring av reguleringsplan benyttes kun der en gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret. Dersom deler av en gjeldende reguleringsplan skal erstattes, bør hele planen endres. Denne sonen er mest relevant for kommuneplaner, men kan i visse tilfeller også være aktuell i en områderegulering. For eksempel kan en nylig vedtatt detaljregulering ligge innenfor en områderegulering som er under utarbeiding. Da kan det være hensiktsmessig å vise denne som videreføring av reguleringsplan i områdereguleringen.

2.4.2 Pågående planarbeid innenfor den gjeldende områdeplanen

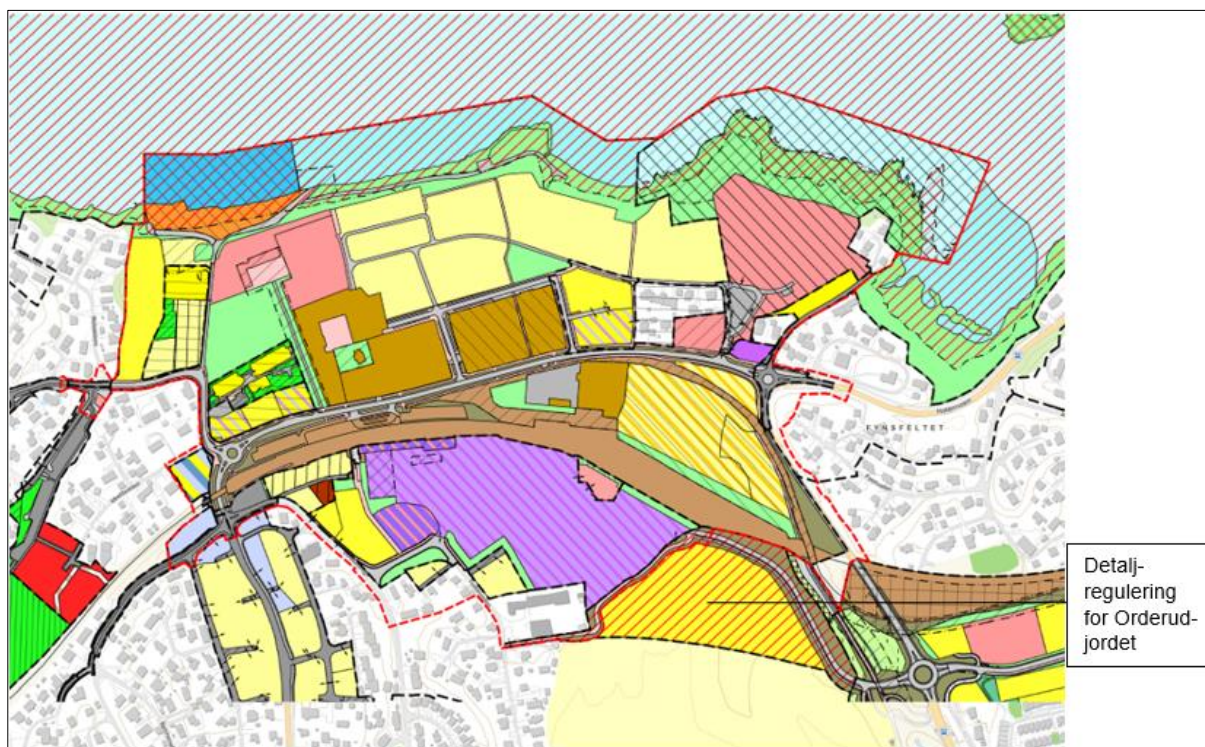
Enkelte planprosesser for detaljregulering av felt innenfor varslingsområdet var allerede igangsatt da revisjon av gjeldende områdeplan for Sørumsand startet opp. Som følge av dette pågår det noen detaljreguleringsprosesser parallelt med revisjonen av områdeplanen. I den grad det er mulig, er det i disse sakene viktig å sikre at plangrepet er samsvarer så mye som mulig med fremtidig løsning i ny områderegulering.



Figur 5 Kartutsnittet viser varslingsområdet med gjeldende reguleringsplaner. Pågående detaljreguleringer innenfor varslingsområdet er navngitt og områdene vist.

Nr.	Plan-ID	Plannavn	Plan-status	Hensikten med planen
1	0226_272	Fokusgården Sørumsand	Planforslag, lagt ut på høring 12.04.2024	Planforslaget legger til rette for en ny sentrumsutvikling, økt fortetting, nytt torg, og en del av ny gågate i Sørumsand.
2	0226_256	Kuskerudveien 4	Planlegging igangsatt	Legge til rette for sentrumsfortetting i form av kombinert nærings- og boligbebyggelse. Planen inkluderer også etablering av gågate/nytt gatetun.
3	L017	Detaljregulering for Blakerveien 3, 9 og Noractorgården	Planlegging igangsatt	Planen skal styrke området som sentrumsområde gjennom fortetning med blandet bolig- og nærings-bebyggelse og etablering av et aktivt torg. Gode overganger til Urskog-Hølandsbanen i nord og boligområdene i sør, i tillegg til gangforbindelser på tvers sikres i planen
4	0226_271	Bakseter gård	Planlegging igangsatt	Planforslaget tilrettelegger for leilighets-/blokkbebyggelse i adskilte bygningsvolum som omkranser et indre gårdsrom for skjermet felles lek og uteopphold.

2.4.3 Tilgrensende plan under arbeid



Figur 6 Kartutsnittet viser varslingsområdet med gjeldende reguleringsplaner. Pågående tilgrensende detaljregulering er navngitt og vist.

Nr.	Plan-ID	Plannavn	Plan-status	Hensikten med planen	Kommentar
	L010	Orderudjordet	Planlegging igangsatt	Detaljregulere for boligområde i henhold til område-reguleringsplan for Orderudjordet.	Planlegging av Orderudjordet og området sør for Kongsvingerbanen må ses i tett sammenheng.

3. Videre planprosess og medvirkning

3.1 Fremdriftsplan

Fremdriftsplanen under viser planprosessen med forventet fremdrift fram mot endelig vedtak av områdereguleringen, med korte beskrivelser av aktivitetene i de ulike trinnene i planprosessen. Fremdriftsplanen er tentativ og forutsetter at det ikke oppstår vesentlige forsinkelser i planprosessen.

TRINN I PLANPROSESSEN	AKTIVITET	FORVENTET TIDSPUNKT OG VARIGHET
PLANINITIATIV OG VARSEL OM OPPSTART		
Oppstartsak	Planinitiativet ble behandlet av kommunestyret og oppstart av områdereguleringen ble vedtatt.	07.09.2022
Varsel om oppstart	Offentlig kunngjøring av oppstart av planarbeidet.	14.10.2023
PLANPROGRAM		
Utarbeidelse av planprogram	Kommunen utarbeider forslag til planprogram.	3.kvartal 2024
Offentlig ettersyn planprogram	Forslag til planprogram legges ut på høring, slik at offentlige myndigheter, organisasjoner, berørte grunneiere, naboer og andre parter får mulighet til å uttale seg.	Minimum 6 uker
Bearbeiding av planprogram	Gjennomgang av høringsuttalelser og revisjon av planprogram.	4. kvartal 2024
Fastsetting av planprogram	Planprogrammet fastsettes ved politisk behandling i hovedutvalg for miljø og samfunn (HMS).	1. kvartal 2025
PLANFORSLAG		
Utarbeidelse av planforslag	Planforslag og konsekvensutredning utarbeides av kommunens administrasjon i samarbeid med innleid konsulent. Medvirkningsopplegg gjennomføres som en del av dette arbeidet.	4. kvartal 2024–1. kvartal 2026 (forutsatt finansiering)
Førstegangsbehandling av planforslag	Politisk behandling i kommunestyret og vedtak om offentlig høring av planforslaget	2. kvartal 2026

Offentlig ettersyn av planforslag	Planforslaget legges ut på høring, slik at offentlige myndigheter, organisasjoner, berørte grunneiere, naboer og andre parter får mulighet til å uttale seg.	Minimum 6 uker
Bearbeiding av planforslaget	Gjennomgang av høringsuttalelser og eventuell bearbeiding av plandokumenter.	3. kvartal 2026
Andregangsbehandling	Sluttbehandling – endelig vedtak av planen i kommunestyret.	Etter offentlig ettersyn og bearbeiding

3.2 Medvirkning i planprosessen

Den 14. oktober 2023 ble det varslet oppstart med å revidere områdeplanen for Sørumsand sentrum og det kom inn 34 merknader innen høringsfristen. I forbindelse med varsel om oppstart ble det avholdt et åpent informasjonsmøte 01.11.2023 og det ble arrangert åpent kontor 07.11.2023.

I det videre planarbeidet skal det legges til rette for god medvirkning, ut over de lovpålagte høringsrundene i forbindelse med oppstart og offentlig ettersyn av planprogram og planforslag. Medvirkningsopplegget vil hovedsakelig gjennomføres i fasen når det jobbes med konsekvensutredninger og et konkret planforslag, og vil bestå av både digitale aktiviteter og tiltak med fysisk oppmøte. I forbindelse med høring av planforslaget vil kommunen arrangere informasjonsmøte og åpen kontordag.

I høringsrunder og åpne møter kan alle som ønsker delta. Kommunen har et særlig ansvar for å sikre at man når ut til grupper i befolkningen som det erfaringsmessig kan være vanskelig treffe gjennom de obligatoriske medvirkningsaktivitetene. Dette kan eksempelvis være barn og unge og den flerkulturelle befolkningen. Kommunen har vurdert at noen aktører og interessenter må ivaretas spesielt med et eget opplegg, blant annet:

- Offentlige myndigheter
- Grunneiere og eiendomsutviklere
- Naboer inkl. velforeninger
- Næringsdrivende
- Barn og unge

4. Beskrivelse av planområdet

4.1 Beskrivelse av planområdet og omgivelser



Figur 7 Flyfoto av planområdet med varslingsområdet markert med rød stipledd linje. Svart heltrukket linje viser Kongsvingerbanen.

Varslingsområdet omfatter Sørumsand sentrum, som ligger mellom Glomma og Kongsvingerbanen, samt Sørumsand verksted som ligger på sørsiden av Kongsvingerbanen.

Mot nord grenser varslingsområdet mot Glomma, mens det ellers, med unntak av Orderudjordet, er omgitt av eksisterende småhusbebyggelse. Det er igangsatt detaljregulering for boligbebyggelse, i form av blokker, på Orderudjordet.

I Sørumsand sentrum finner vi i dag butikker, kontorer og boliger. I umiddelbar nærhet ligger næringslokaler for mindre bedrifter, ungdomsskole og videregående skole.

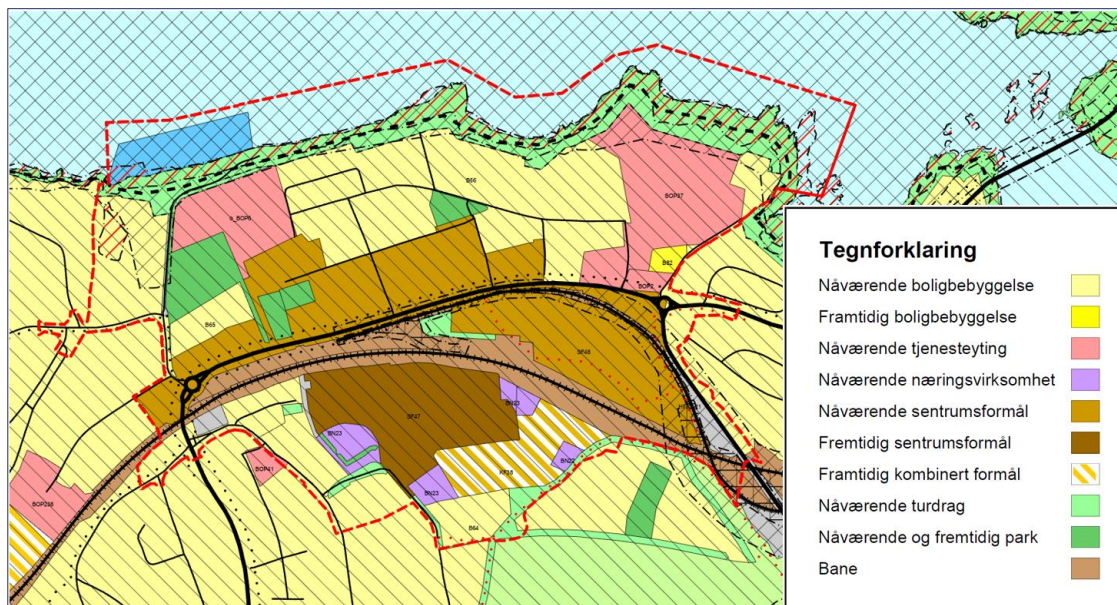
Sørumsand verksted har frem til nylig blitt brukt til produksjon av turbiner, men virksomheten er nå flyttet. Hva lokalene skal benyttes til i fremtiden vil bli en del av vurderingene i planarbeidet.



Figur 8 Kartutsnittet viser veinettet i Sørumsand med varslingsområdet markert med hvit stiplet linje. Kjøreveier vises med rød farge og gang- og sykkelvei/fortau er vist med rosa farge.

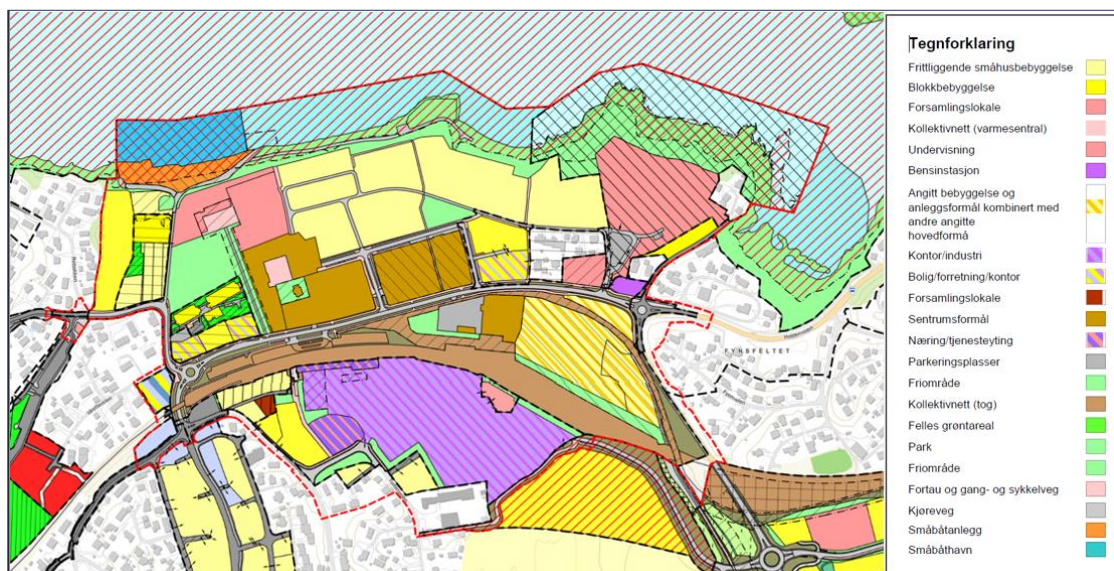
Sørumsandveien, Haldenveien, Kongsvingerbanen og Urskog-Hølandsbanen ligger innenfor varslingsområdet, orientert i øst-/vest-retning, deler av Blakerveien ligger også innenfor varslingsområdet. Blakerveien og Sørumsandveien krysser Kongsvingerbanen mot sør, henholdsvis øst og vest for sentrum. For mange trafikanter ligger det en undergang ved stasjonen, i tillegg til fortau/GSV langsmed hovedveisystemet. Forbindelsene ellers i nord-/sør-retning er preget av barrierene Sørumsandveien og jernbanen skaper.

4.2 Arealbruk og planstatus



Figur 9 Kommunepanens arealdel (varslingsgrensen vises med rød stiplet linje)

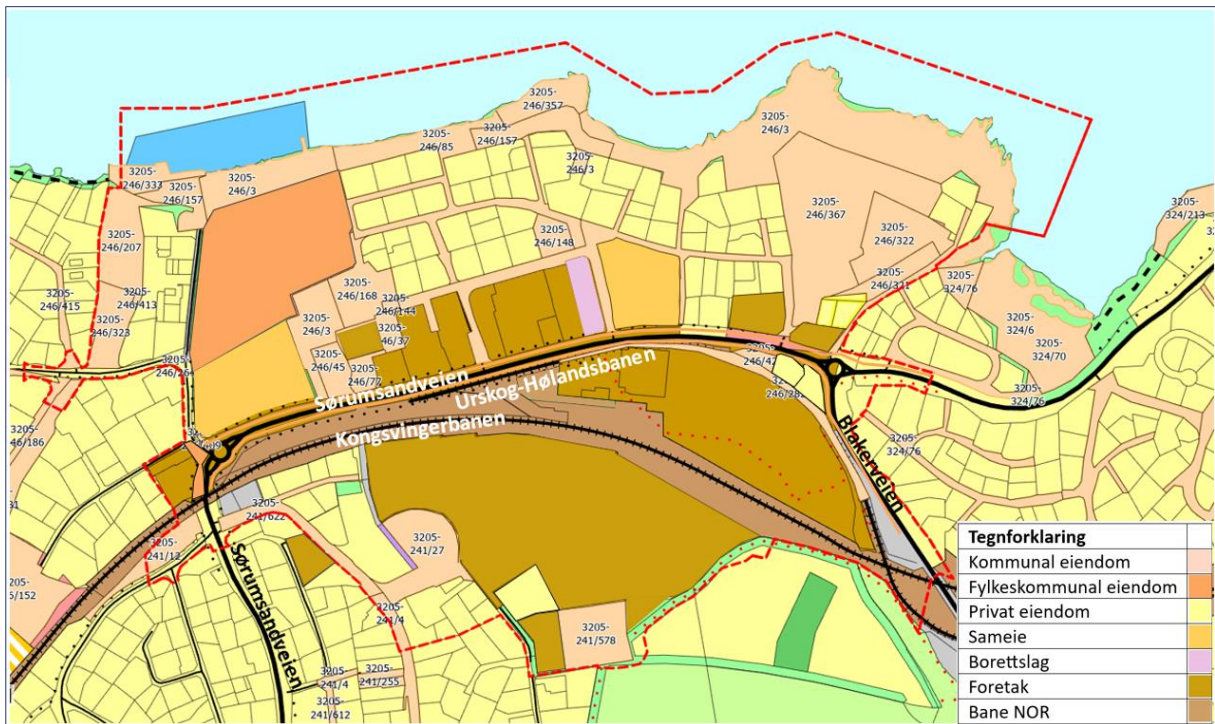
Området som varsles er på ca. 576 daa, og er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse, sentrumsformål, offentlig eller privat tjenesteyting, kombinert bebyggelse og anleggsformål, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, småbåthavn, park, bane, mm.



Figur 10 Gjeldende reguleringsplaner er markert med sort stiplet linje (varslingsgrensen med rød stiplet linje).

I gjeldende reguleringsplaner er varslingsområdet regulert til boligbebyggelse, sentrumsformål, bolig/forretning/kontor, kontor/industri, undervisning, park, småbåthavn, turdrag, park, div. samferdselsanlegg (som vei, fortau, torg, parkering osv.), kollektivnett mm.

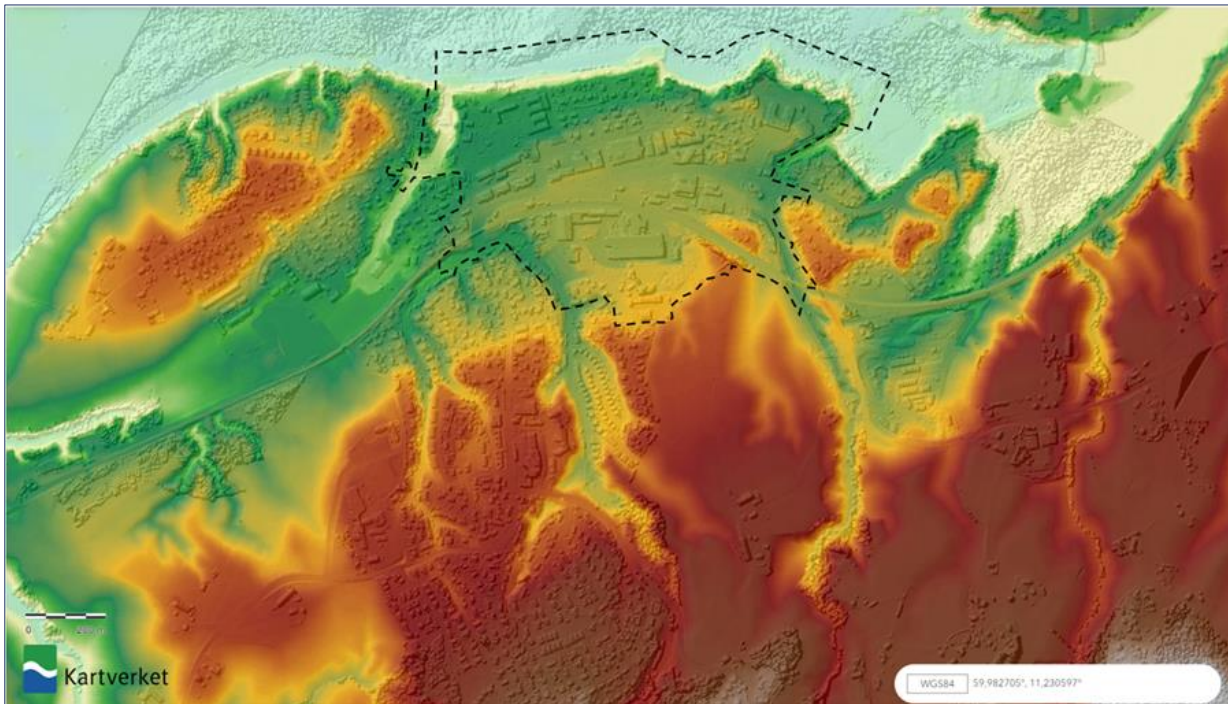
4.3 Eiendomsforhold



Figur 11 Eiendomsforhold innenfor varslingsgrensen. Alle eiendomsgrenser er ikke markert. Det kan forekomme mindre avvik.

Kartet over viser at sentrumsområdene i stor grad eies av foretak, fylkeskommunen og kommunen, mens randsonen eies av private.

4.4 Topografi og landskap



Figur 12 Terrengmodell med varslingsgrensen vist med stiplede svart linje. Rødbrun farge viser de høyeste punktene, deretter går det over mot gult og deretter grønt/beige ettersom terrenget faller. Kilde: Kartverket, høydedata.

Varslingsområdet har en variasjon i høyde fra 102 m over havet ved Glomma til 132 m over havet sørøst i varslingsområdet ved Orderudjordet og Noractorgården. Som det vises i kartet over, er terrenget preget av opprinnelige raviner eller bekkedaler med platåer imellom. Sørumsand sentrum ligger på et platå mellom to opprinnelige raviner/bekkeløp og har en moderat helning nordover mot Glomma, men er forholdsvis flatt i øst-vest-retning.

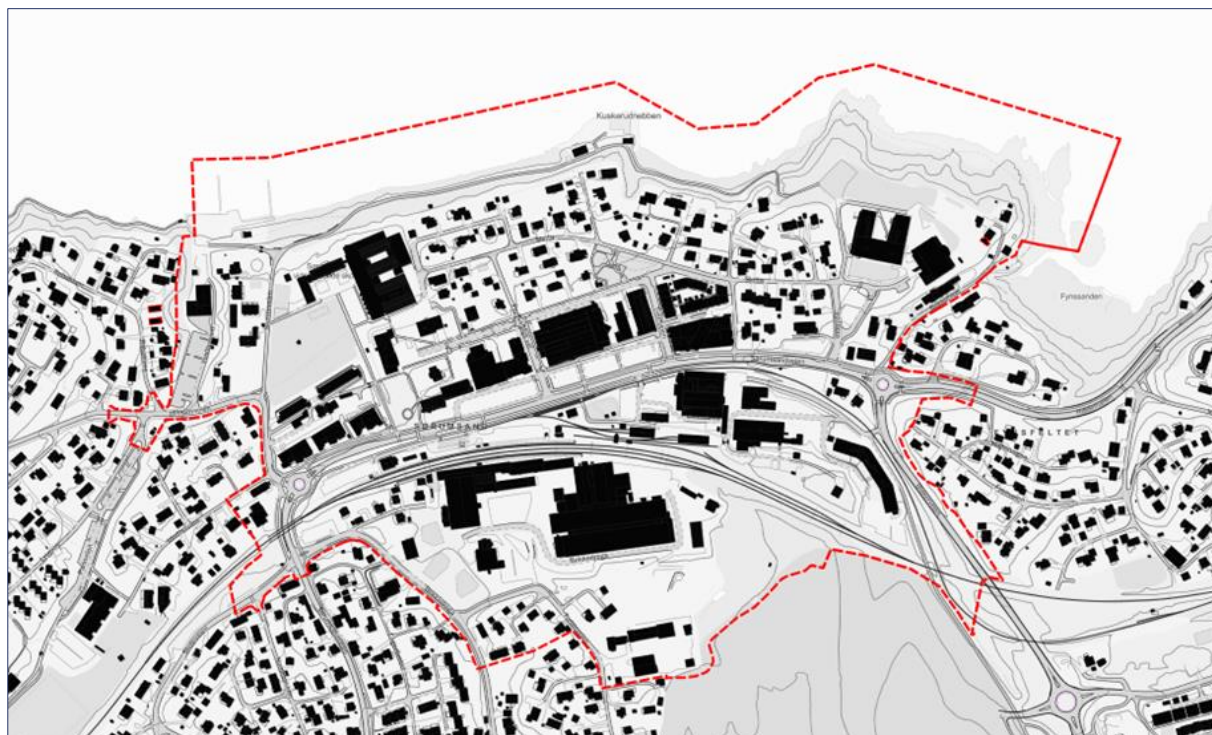


Figur 13 Bilde til venstre viser skråning ned mot Fynsand (øst i varslingsområdet). Her vises terrengforskjellen ned mot bekkeløp. Bildet til høyre viser Bekkedroga (bilde tatt mot syd). Her vises rester av en ravine/bekkedal.

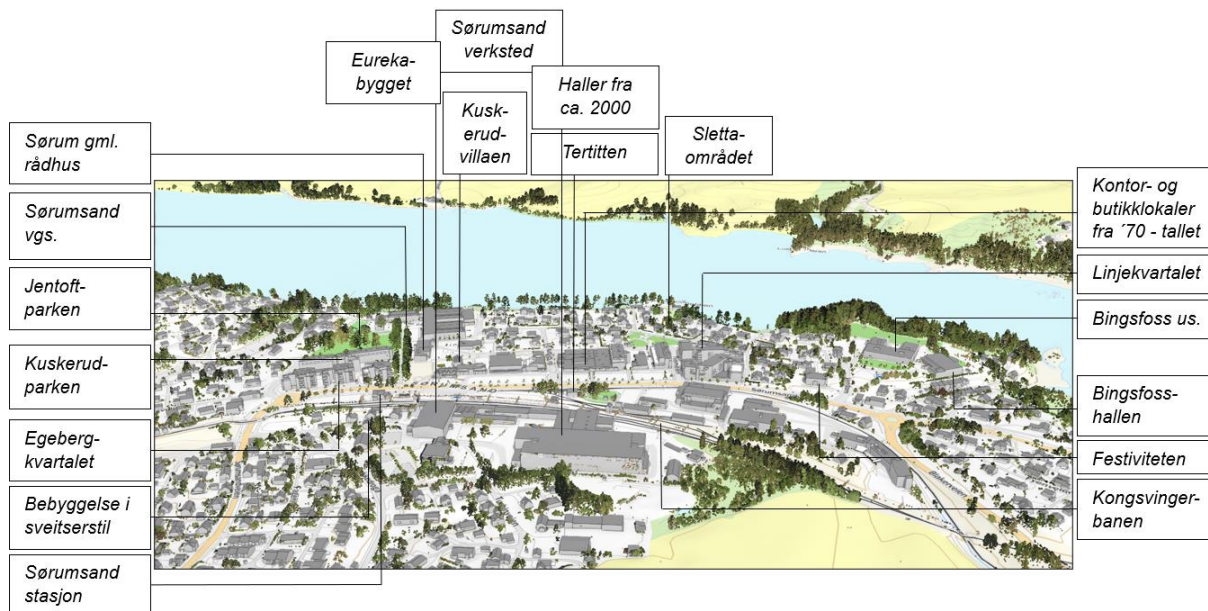


Figur 14 Sentrumsgata, Sørumsandveien. Her vises det at terrenget er flatt på platået mellom de to ravinene/bekkedalene.

4.5 Eksisterende bebyggelse



Figur 15 Bebyggelsesstruktur i Sørumsand vist i svart (varslingsområdet vist med rød stiplet linje)



Figur 16 Bebyggelsesstrukturen vist i 3D. Utsnittet viser beliggenhet for byggene som er presentert under.

Som det kommer frem av figur 15 og 16 over, finnes det flere typer bebyggelsesstruktur og størrelse på bygg. Området rett sør for Kongsvingerbanen er en del av det eldste sentrum av Sørumsand. Mye av bebyggelsen ble reist mellom 1900 og 1920 og er i sveitserstil.



Figur 17 Bildet til venstre viser eksempel på bebyggelse i sveitserstil rett sør for Kongsvingerbanen. Bilde til høyre viser Sørumsand stasjon i dag. Nærmest ligger opprinnelig bygg (1892), men med annen farge på fasaden. Bygget bak er endret fra den opprinnelige utformingen.

Verkstedet har opp gjennom historien spilt en sentral rolle for Sørumsands utvikling. Verkstedet ble etablert i 1903 av ingeniør Ingebret Bøhn og er utvidet i flere etapper. En viktig utvidelse kom til i 1955 og i 1999 med store verkstedhaller.



Figur 18 Sørumsand verksted med Verkstedhallen «Eurekabygget» er godt synlig i det bebygde landskapet i Sørumsand sentrum. Bildet øverst til venstre er tatt fra indre gårdsrom. Bildet nede til venstre er tatt fra Rådhusparken, og viser fasade nord, mot sentrum. Bildet til høyre er tatt fra stasjonsområdet på sørsiden av Kongsvingerbanen.



Figur 19 Verkstedhallene som ble oppført under utvidelsene. Hallen fra 1955 til venstre og hallene fra ca. 2000 til høyre.

Kuskerud omfattet opprinnelig det nåværende sentrumsområdet samt villabebyggelsen mellom sentrum og Glomma. Bygningen som i dag heter Kuskerudvillaen ble fradelt i 1921.



Figur 20 Kuskerudvillaen ble oppført i 1917 i to etasjer med loftetasje og valmtak.

Både Kuskerudvillaen, den eldste delen av den videregående skolen og rådhuset er gode representanter for sin tid. Alleen og parken bidrar til å binde området sammen og gir en opplevelsesverdi til bygningene, til tross for at de per i dag ligger på baksiden av sentrum. Bygningene har hatt en sentral betydning i Sørumsand utvikling.



Figur 21 Bildet til venstre viser Romerike ungdomsskole, senere husmorskole, i dag Sørumsand vgs. som sto ferdigbygd i 1929. Dette bygget er også oppført i to etasjer med loftetasje og valmtak. Bildet viser den opprinnelige delen av skolen, noe av parkområdet og alléen til høyre. I bildet til høyre vises Rådhuset, hovedfasaden mot øst. Bildet er tatt fra Kuskerudveien.



Figur 22 Utvidelse av Sørumsand vgs., ferdigstilt i 2002. Bygget er oppført i tre etasjer, hovedsakelig med flatt tak.

Sletta er et boligområde med villaer og hager som har utviklet seg siden begynnelsen av 1900-tallet. Hovedtyngden av bebyggelsen er fra perioden like etter 2. verdenskrig. Området følger fortsatt tomteinnvidlingen og veistrukturen fra reguleringsplanen fra 1947. Det har skjedd en gradvis fortetting med nye villaer i hagene helt frem til nå og området inneholder villaer fra alle tidsperioder. Området er godt bevart som en helhet og er sentral for forståelsen av utviklingen av Sørumsand som sted.



Figur 23 Bildene viser eksempel på bebyggelsen på sletta. Til høyre ser vi eksempel på ny og eldre bebyggelse, der ny bebyggelse er godt integrert i eksisterende bygningsmiljø med tanke på plassering og volum.

Området inneholder også Festiviteten – et forsamlingshus som fortsatt er i bruk som det, og som nylig er restaurert.



Figur 24 Festiviteten, bildet viser fasade sør og øst.

Mange av de eldre trebygningene som lå langs Sørumsandveien ble fjernet på 1970-tallet og erstattet av nye kontor- og butikklokaler.



Figur 25 Kontor- og butikklokaler langs Sørumsandveien, oppført på 70-tallet. På bildet til høyre vises Linjekvartalet i bakgrunnen, ferdigstilt ca. 2020.

Nord-øst i området ligger Bingsfoss ungdomsskole og flerbrukshallen Bingsfosshallen.



Figur 26 Til venstre vises flyfoto av Bingsfoss ungdomsskole (inngangspartiet i fasade mot sør). Skolen ble oppført på begynnelsen av 60-tallet og Bingsfosshallen i bakgrunnen ble ferdigstilt i 2002. Til høyre vises illustrasjon av planlagt utvidelse av skolen mot nord (illustrasjonen viser fasade mot nord og øst). Detaljreguleringen for utvidelse av ungdomsskolen ble vedtatt 13.12.2023.

Kuskerudparken består av to terrasserte boligblokker i fire etasjer og tilbaketrukket toppetasje, og en todelt boligblokk i henholdsvis seks og åtte etasjer, og ble ferdigstilt rundt 2005. Balkongene er orientert mot Jentoftparken i nord.



Figur 27 Bildet til venstre viser fasade mot nord tilhørende en av de terrasserte blokkene. På bildet til høyre vises blokkene med seks og åtte etasjer og fasade sør med inngangspartiene til Kuskerudparken boligsameie.

Egebergkvartalet ble ferdigstilt i 2018 og består av tre blokker oppført i fem etasjer med tilbaketrukket toppetasje.



Figur 28 Bildet viser Egebergkvartalet fasade syd på blokka i midten (mot Sørumsandveien).

Linjekvartalet er bygget ut i to trinn. Den nordre delen består av tre bygningskropper i form av boligblokker, oppført i opptil seks etasjer. Den søndre delen består av en større bygning, hvor første etasje er næringslokaler og de fem øvrige etasjene er boliger. Linjekvartalet 1 ble ferdigstilt i 2017, mens Linjekvartalet 2 sto ferdig i 2020.



Figur 29 Bildet til venstre viser fasade nord og vest på Linjekvartalet 1, med Slettparken i forgrunnen. Bildet til høyre viser Linjekvartalet 2, sett fra Blakerveien/Noractorgården.

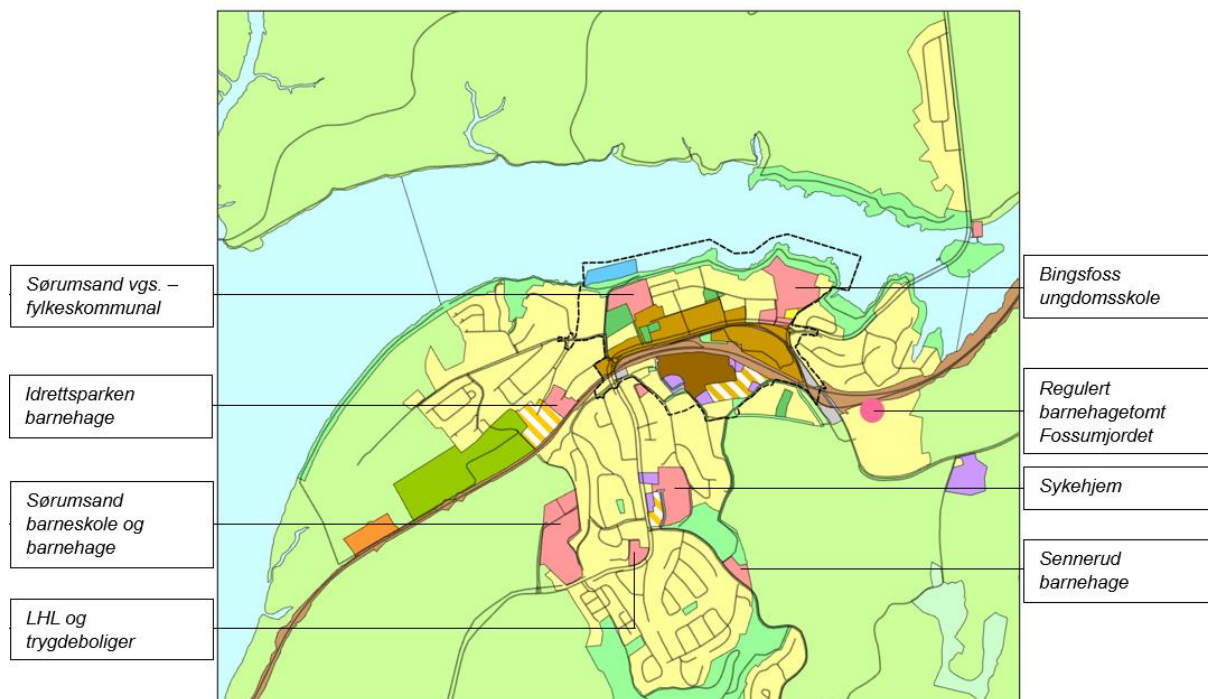
4.6 Teknisk infrastruktur som skal ivaretas spesielt

Krav i kommuneplanen som skal ivaretas og vurderes:

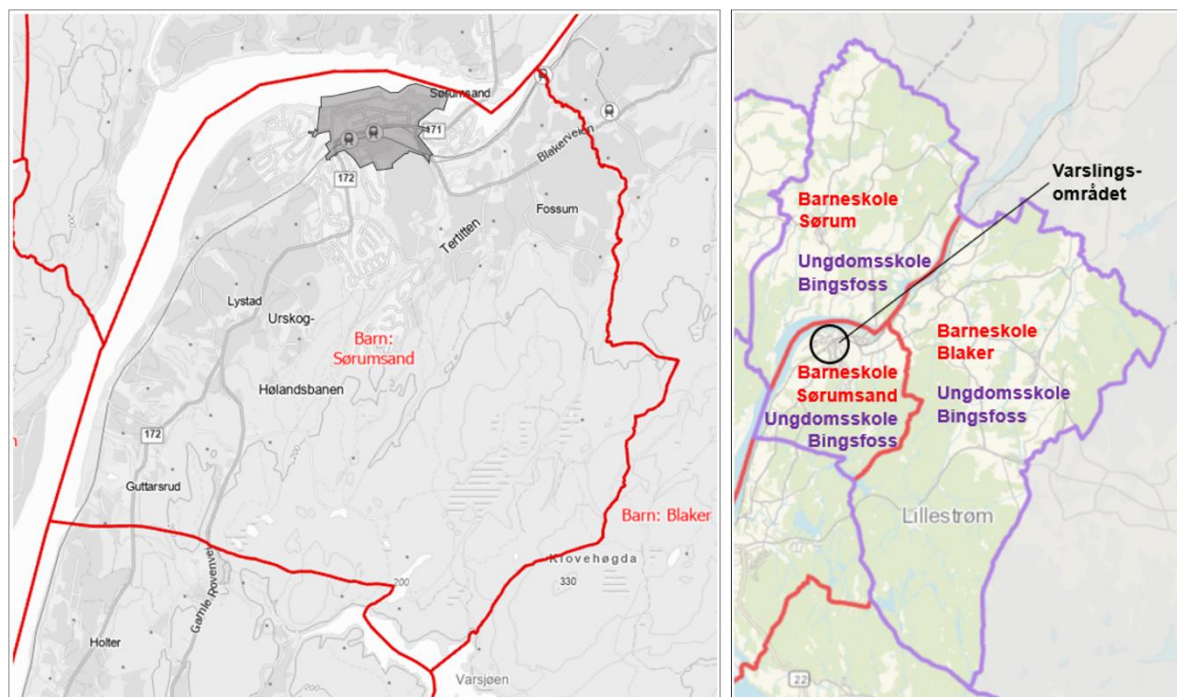
I § 8-1.2 Hensynssone – sikring, står det:

«Vanninntak i Glomma, H110_3 Innenfor hensynssone sone H110_3 skal det tas hensyn til drikkevannsinntakene for NRVA ved Hammern/Sørumsand. Dette gjelder særskilt for masseuttak, masseuttak, snødeponier og tiltak i områder der det potensielt kan være forurenset grunn. Det gjelder også andre tiltak som kan føre til erosjon og utslipp i anleggsperioden.»

4.7 Sosial infrastruktur



Figur 30 Kartutsnittet viser beliggenhet for sosial infrastruktur i og rundt varslingsområdet.



Figur 31 Kartutsnittet til venstre viser skolekretsen for barneskolen i Sørumsand. Kartutsnittet til høyre viser skolekretsen for ungdomsskolen. Varslingsområdet er markert i grått/svart sirkel.

4.7.1 Skoler

Varslingsområdet omfatter skolene Sørumsand barneskole og Bingsfoss ungdomsskole. Planperioden for skolebehovsplanen er 2022 til 2031. I skolebehovsplanen står det at Sørumsand skole har tilstrekkelig kapasitet med paviljonger til å møte elevtallsutviklingen i planperioden. Det anbefales derfor at paviljongene videreføres, og at kapasitetsbehov og utvidelse av skolen gjøres permanent mot slutten av planperioden.

Detaljreguleringen for Bingsfoss ungdomsskole ble vedtatt 13.12.2023. I tråd med skolebehovsplanen planlegges det for utvidelse til en 6-parallell ungdomsskole.

4.7.2 Barnehager

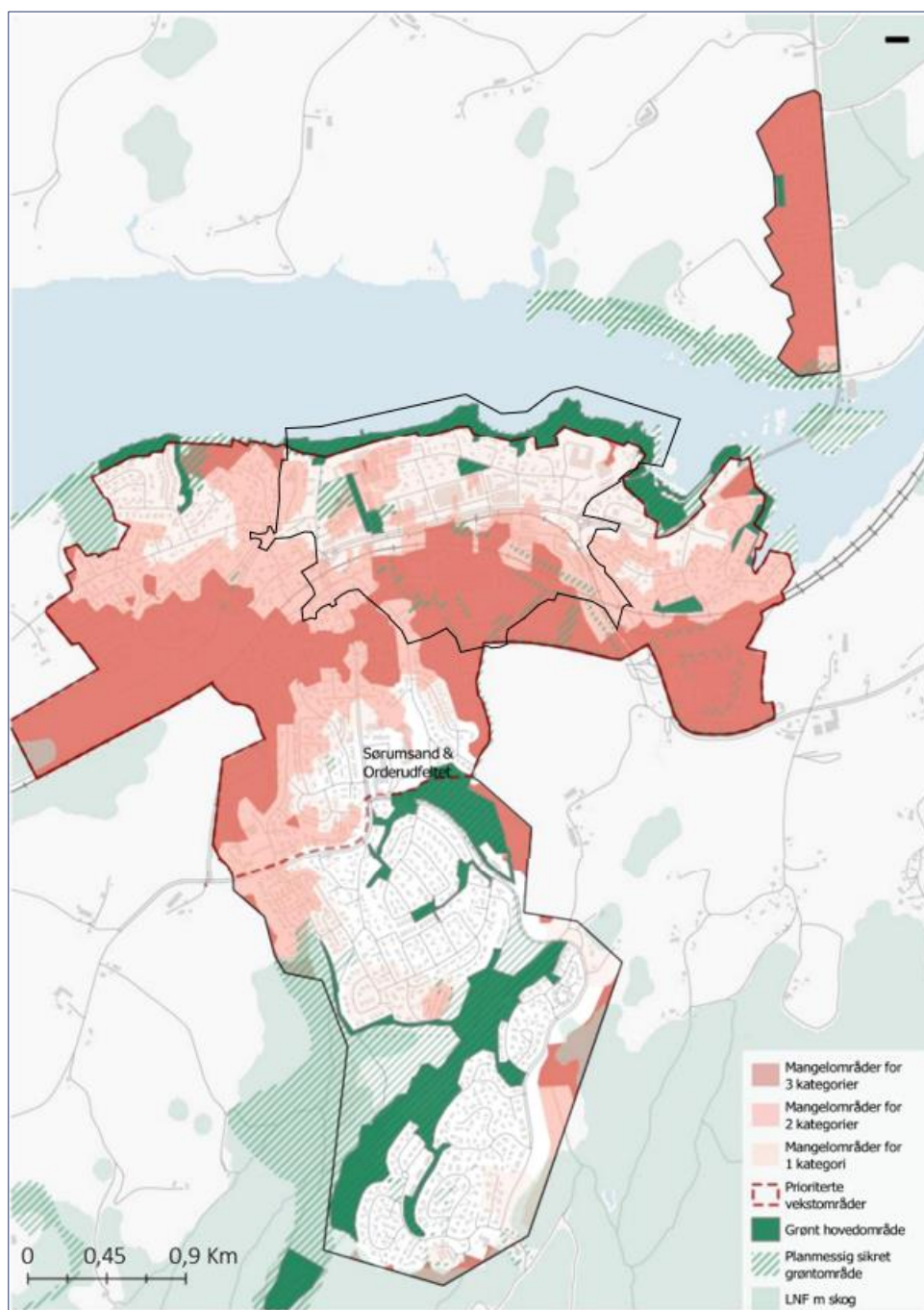
Barnehageområdet omfatter sonene Sørum og Sørumsand, og har i dag to kommunale og tre private barnehager, men ingen av disse ligger innenfor varslingsområdet for områdereguleringen.

I barnehagebehovsplanen for 2023 – 2032, står det at området som helhet vil ha behov for kapasitetsutvidelser i planperioden og at veksten og behov for kapasitetsutvidelse kommer fra 2026 og ut planperioden. Det er planlagt en utvidelse av Sennerud barnehage, og det er regulert tomt for ny barnehage på Fossumjordet.

For både skole- og barnehagebehovsplanen bør det gjennomføres en rullering hvert fjerde år. I perioder hvor behovene tilsier det, og antakelsene om fremtiden er usikre, hyppigere.

Etter konkretisering av den pågående revisjonen av områdeplanen for Sørumsand sentrum vil antall boenheter kunne estimeres og kunne tas med i fremtidige prognoser for beregning av kapasitet på skolene og barnehagene.

4.8 Grønnstruktur

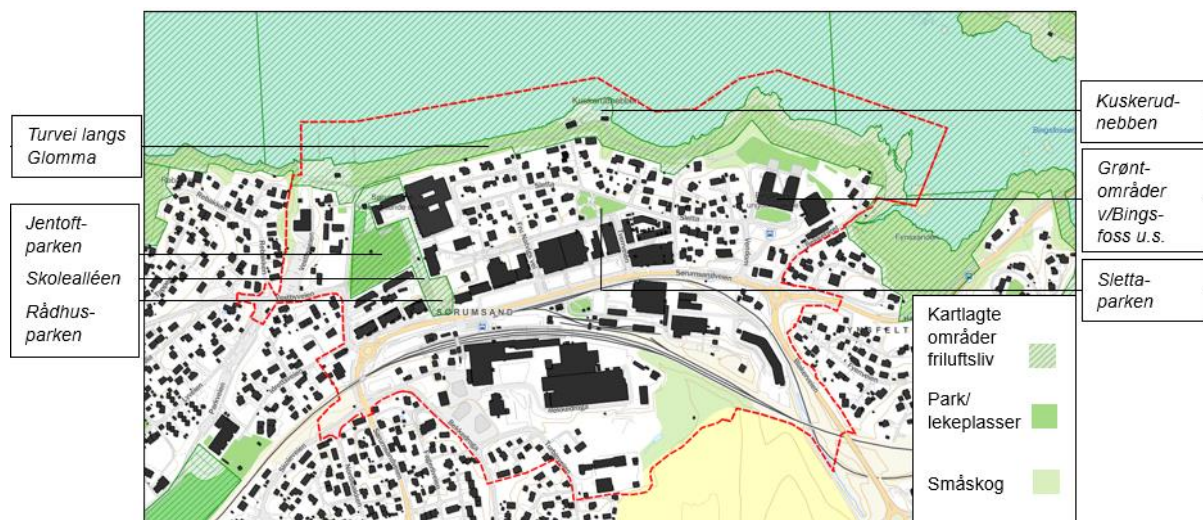


Figur 32 Kartet viser dagens grønnstruktur (hovedområder, planmessig sikrede områder og LNF med skog) med mangelområder (i rødt) for en, to eller tre kategorier grøntområder (se tabell under).

Dekningsanalysen for grøntområder viser områder som har tilgang/ikke tilgang til grøntområder av ulike størrelseskategorier innenfor gitte gangavstander:

Kategorisering	Størrelse	Maksimum gangavstand
Små grøntarealer	2-10 mål/dekar	250 m
Mellomstore grøntarealer	10-50 mål/dekar	500 m
Store grøntarealer	over 50 mål/dekar	1000 m

Figurene er hentet fra «Temaplan for grønnstruktur, Lillestrøm kommune, 2024–2034».



Figur 33 Kartutsnittet er hentet fra kommunens kartportal og viser de kartlagte offentlige friluftsliv- og parkområdene.

Kartet i Figur 32 (fra Temaplan for grønnstruktur) viser at det er vesentlig mangel på grøntområder innenfor varslingsområdet. I forbindelse med planarbeidet skal det utarbeides et byromsprogram hvor byromsnormen er lagt til grunn, jf. kommuneplanens § 1-8.2.4 *Byromsprogram*.

Skolealléen

Skolealléen er beplantet med almetrær og er ca. 200m lang. Den leder fra stasjonen (over Sørumsandveien og videre) til Sørumsand vgs. Den er klassifisert i verneklasse 2 i kommunens kulturminnevernplan.



Figur 34 Bildet til venstre viser deler av Skolealléen med eldre del av Sørumsand vgs. i bakgrunnen. Bildet til høyre: Rådhusparken. I bakgrunnen fra venstre vises Vektergården, Eurekabygget med Sørumsand verksted og Skolealléen.

Rådhusparken

Rådhusparken er ca. 2 daa og omkranset av gamle Sørum rådhus, Kuskerudgården og Vektergården. På andre siden av Sørumsandveien ligger Stasjonen med Sørumsand verksted og Skolealléen. Parken er en del av Sørumsands identitet med sin «skulptur», en vannturbin.

Jentoftparken

Jentoftparken er ca. 8,6 daa. Den har store gamle trær og er en viktig grønn lunge i tettstedet.



Figur 35 Bildet til venstre viser Jentoftparken, sett fra Skolealléen. Bildet til høyre viser Slettaparken. I bakgrunnen til høyre vises Linjekvartalet.

Slettoparken

Slettoparken er ca. 2,6 daa og åpnet i juni 2022. Slettoparken ble kåret til Østlandets beste uterom i 2022, i klassen for tettsteder og friområder. Konkurransen arrangeres av Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF) og Norske anleggsgartnere og miljø og landskapsentreprenører (NAML).

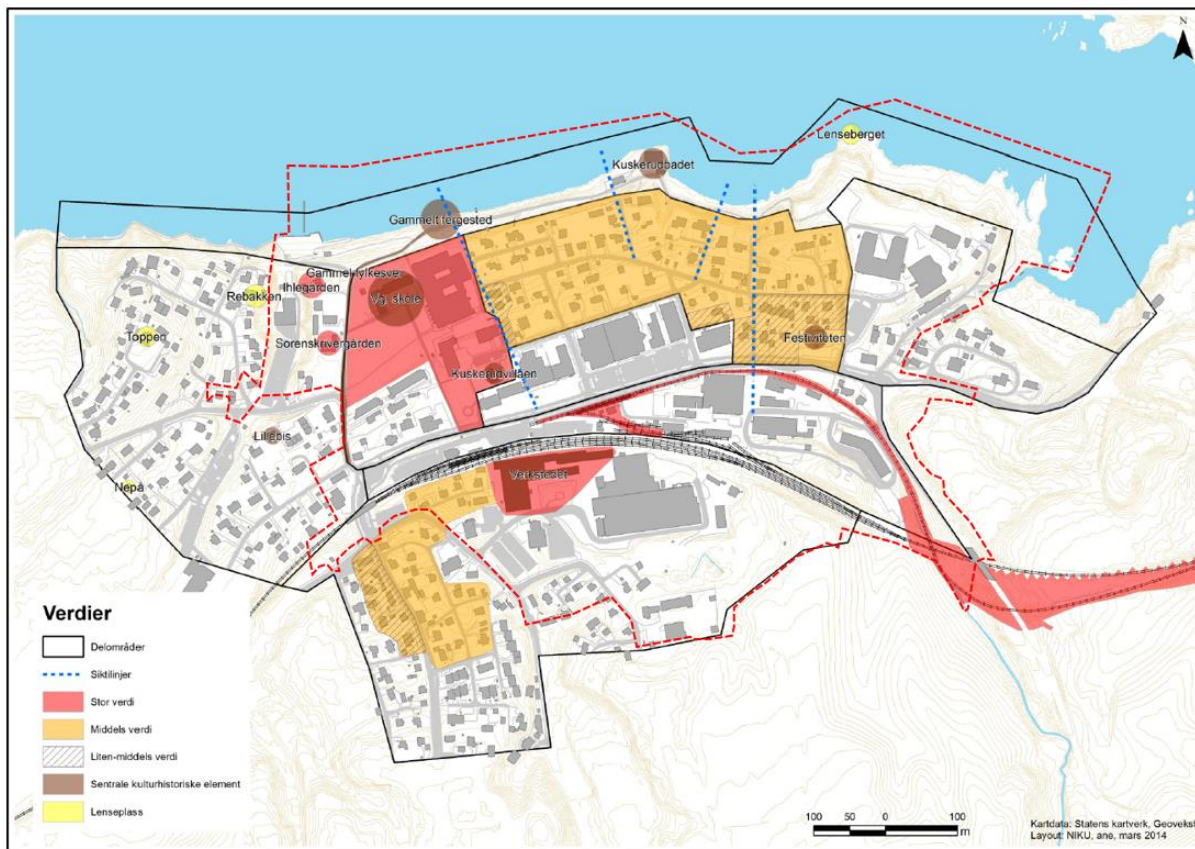
Gang- og sykkelvei og sti



Figur 36 Bildene viser opparbeidet gang- og sykkelvei og sti langs Glomma.

De eksisterende grøntområdene har stor verdi, både estetiske og bruksmessige. Det er viktig at de beholder sine kvaliteter samtidig som de blir en del av et byromsnettverket.

4.9 Kulturminner og kulturmiljøer



Figur 37 Figuren er hentet fra DIVE-analysen, NIKU Oppdragsrapport 29/2014. Kulturminnene og kulturmiljøene er vurdert etter en lokal skala i kategoriene liten-middels-stor. Varslingsområdet er markert omtrentlig med rød stiple linje.

Fra DIVE-analysen:

«Sørumsand er et tettsted som gradvis har grodd frem i det 20. århundre omkring infrastruktur og industri. På sitt vis er den en typisk stasjonsby i Norge, men den har også sin egenart med sitt omkringliggende åpne rullende jordbrukslandskap og nærheten til Glomma.

Ved hjelp av DIVE-analysen er det identifisert noen særlige viktige bærende kulturhistoriske element som er med på å gi stedet dets identitet og som kan brukes i fremtidig utvikling av Sørumsand som tettsted. Disse elementene er først og fremst verkstedet, jernbanen med Tertitten, den gamle delen av Sørumsand sentrum og deler av boligområdene nær sentrum som særlig gjelder bebyggelsen på Kommunesletta. Deler av kulturmiljøene på Kommunesletta og i området rundt Fagerlivegen er vurdert å ha noe mindre verdi enn de øvrige delene...»

«I tillegg er Kuskerudparken med bygninger omkring vurdert til høy verdi.»

«Verkstedområdet vurderes som et område med høy verdi...»

5. Alternativer

5.1 Nullalternativet

For å kunne vurdere konsekvensene av planen defineres det et nullalternativ som sammenligningsgrunnlag.

Nullalternativet er definert som utbygging i tråd med kommuneplanens arealdel, gjeldende områdeplan fra 2015 og vedtatte detaljreguleringer innenfor varslingsområdet (nyere enn 10 år). Arealene nord for Kongsvingerbanen utvikles i tråd med vedtatt områderegulering og nyere detaljreguleringer der det foreligger. Arealene sør for Kongsvingerbanen, som er utenfor gjeldende områdeplan, utvikles i tråd med gjeldende detaljreguleringer og kommuneplan.

5.2 Planalternativet

5.2.1 Viktige problemstillinger i planalternativet

Visjonen for Sørumsand er å skape et godt tettsted med klar stedsidentitet der det bygges for mennesker, hvor innbyggerne trives godt, hvor det er godt bomiljø, bærekraftige løsninger, et levende næringsliv og der vi ivaretar og forsterker kvalitetene som Sørumsand har.

Kvalitetene er bl.a. et konsentrert sentrum, nærheten til Glomma, historiske bygg, en solrik og fri beliggenhet, Tertitten, grøntarealer og et levende næringsliv. Utfordringen vil være å planlegge slik at visjonen for planen kan innfris på en gjennomførbar måte. Felles infrastrukturiltak i offentlige byrom som gatenett, overvannstiltak, kryssing over jernbane med videre vil få økonomiske konsekvenser som berører både det offentlige og private utbyggere. Finansiell gjennomførbarhet av planforslaget skal drøftes. Under følger en gjennomgang av viktige planfaglige problemstillinger i det videre planarbeidet.

Næring i sentrum og å ikke skape en «soveby»

En viktig problemstilling i planarbeidet er å sikre en riktig andel og type næring i Sørumsand. Sørumsand må ikke bli en «soveby». I gjeldende plan er det krav om næring i 1. etasje for sentrumsformål, i tillegg til noen felt som er regulert til kombinert formål. Krav om næring i 2. og 3. etasje vil vurderes etter at nærings- og handelsanalyse foreligger. Næring i de nederste etasjene kan være med på å sikre åpne fasader og aktivitet på gateplan.

I tillegg til sentrumsfunksjoner i kjernen av tettstedet, vil det vurderes å legge til rette for næring i ytterkanten av området, gjerne for mindre industri og tilsvarende. For næring er det viktig å tenke langt nok fram i denne planen slik at det legges grunnlag for en levende attraktiv småby med gode handels- og servicetilbud.

Mobilitet og bilens plass i sentrum

Planalternativet skal legge til rette for grønn mobilitet, med et utbyggingsmønster og forbindelser som styrker bruk av kollektive transportmidler, sykkel og gange. I dag domineres

sentrum av store parkeringsflater, og dette bidrar ikke til et vakkert, attraktivt eller levende sentrum for menneskene som ferdes der.

Hvordan parkeringsplasser skal lokaliseres vil være et viktig tema i planprosessen. Temaplanen for parkering viser at det er stort arealbehov til parkering (dvs. 2-3 etasjer parkeringskjeller) ved full utnyttelse av området i tråd med gjeldende områdeplan og anbefaler en justering av parkeringsnormen. Kommuneplanens parkeringskrav har i ettertid blitt satt ned fra minimum/maksimum 1,2 for boenheter i sentrumsformål til maksimum 0,8 parkeringsplass per boenhet. Riktig parkeringsnorm vil vurderes i områdereguleringen.

Forbindelser, siktlinjer og grøntarealer

Det er viktig å sikre Sørumsands blågrønne kvaliteter. Grøntområder gir viktige nærrekreasjonsområder, opplevelseskvaliteter og møteplasser i folks hverdagsliv, samtidig som de ivaretar biologisk mangfold. Utvidede grøntarealer og forbindelser som er vist i Temaplan for utforming, er ikke sikret juridisk i gjeldende områdeplan. Gjennom revisjonen skal grøntarealer, siktlinjer og forbindelser sikres juridisk i planmaterialet.

Både Temaplan for utforming og mulighetsstudien «Elvekilene» inneholder forslag til hvordan forbindelser i nord-sør retning kan styrkes. Dette grunnlaget skal benyttes som et utgangspunkt for å vurdere gode tverrforbindelser og nedbygging av eksisterende barrierer. Illustrasjoner i temaplanen viser også utvidelse av Kuskerudhagen og etablering av et større sammenhengende grøntdrag.

Strandsonen langs Glomma er i kommuneplanen omfattet av et bestemmelsesområde for stille områder, som følge av at det er et tettstedsnært friluftsområde som er lite påvirket av støy. Dette området skal skånes særlig for støy og ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen innenfor bestemmelsesområdet forblir uendret eller dempes.

Temaplan for utforming og byromsprogram

Temaplanen foreslår løsninger for ulike problemstillinger som det ikke er tatt stilling til i gjeldende områdeplan, som for eksempel prinsipper for utforming av bebyggelse og materialbruk. Relevante løsninger fra temaplanen skal innarbeides i områdereguleringen som et ledd i revisjonen.

I tråd med kommuneplanens § 1-8.2.4 *Byromsprogram*, skal det utarbeides et byromsprogram for planen. Byromsprogrammet skal blant annet vise byromsnettverket (forbindelsene mellom byrommene), funksjoner som er tilpasset ulike brukergrupper og årstider, samt materialer og fargebruk på bygulv og fasader. Det skal vurderes hva i Temaplan for utforming det er relevant å videreføre, og eventuelt videreutvikle, i byromsprogrammet.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

I det politiske vedtaket for temaplan for utforming fra 2019 står det «Ved detaljregulering kan det vurderes byggehøyder over begrensningene fastsatt i områdeplanen.» Alle feltene med pågående detaljreguleringer innenfor områdeplanens avgrensning, utfordrer gjeldende områderegulering når det gjelder bestemmelser om høyde og tetthet. En viktig problemstilling i planarbeidet blir å finne og fastsette riktig utnyttelsesgrad og høyder, med tanke på hva slags tettsted Sørumsand skal være i fremtiden.

Negative konsekvenser av høy utnyttelse kan være skyggelegging og at det kan bli utfordringer med vindturbulens («gjennomtrekk»). Store/høye bygg kan også oppleves som overveldende og lite menneskelige. Disse forholdene må det tas hensyn til i utformingen av planforslaget. For å kunne sikre et helhetlig grep, er det ønskelig at høyder, byggenes utforming (f.eks. tilbaketrukket toppetasje), fellesnevner for utforming (særpreg og identitet) og byggenes plassering og krav om byromsprogram avklares i områdereguleringen.

Overvannshåndtering

Overvannshåndtering bør løses på overflaten med naturlige løsninger og vegetasjon. Fordelen med åpne overvannsløsninger, er at overvannet kan bli en ressurs for opplevelse, lek og biologisk mangfold, uten at det går på bekostning av å ivareta flomsikkerhet. Åpne overvannsløsninger er mer arealkrevende enn lukkede anlegg (rørgater og underjordiske fordrøyningsanlegg) og det må settes av tilstrekkelige arealer til dette.

Møteplasser

I forbindelse med varsel om oppstart har det kommet flere innspill der det fremmes behov for innendørs møteplasser, i tillegg til offentlige uteoppholdsarealer. Viken (Akershus) fylkeskommune sier bl.a. i sin uttalelse under punkt om sosial bærekraft:

«Sikring av attraktive helsefremmede bo- og levemiljøer for alle aldersgrupper og ivaretagelse av en variert befolkningssammensetning er viktig. Fokus på uteoppholdsarealer og deres egnethet som sosiale møteplasser for alle aldersgrupper bidrar til sosial samfunnsbygging i området.»

«Møteplasser både ute og inne er viktig for å ivareta og sikre tilhørighet. Vi vil oppfordre kommunen til å inkludere i bestemmelsene at det skal bygges lokaler som kan benyttes til ulike felles aktiviteter som et supplement til boenhetene i større leilighetskomplekser.»

5.2.2 Området nord for Kongsvingerbanen

Revisjon gjeldende områderegulering

Denne delen av planområdet skal gjennom en prosess med planvedlikehold. Det må gjøres en vurdering av hvor mye av gjeldende områdeplan som skal videreføres og hva som kan eller skal videreutvikles. Dette gjelder både bebygde og ubebygde arealer.

Kuskerudveien

Det er mye som skal skje i Kuskerudveien: bil-/lastebiltrafikk, varelevering, myke trafikanter, innkjøring til garasjeanlegg og økt trafikk. I områdeplanen er veien regulert slik den er per i dag og vi kan ikke se at det er vurdert noen utforming av denne vegen slik at den ivaretar alle funksjonene nevnt over på en tilfredsstillende måte. Det er ikke regulert inn noen snumulighet, lagt noen føringer for varelevering eller sikret trygg ferdsel for myke trafikanter. I temaplanen for parkering er det illustrert snumulighet i enden av Kuskerudveien, men snumulighet ligger ikke i reguleringsplankartet. Generelt bør overordnet trafikal avvikling og offentlige arealer som torg og gågate, avklares og reguleres inn i plankartet. Dette vil trolig berøre områder som per i dag er regulert til utbyggingsformål.

Mulighetsstudie rådhusomtten

Kommunesammenslåing var ikke aktuelt da gjeldende områdeplan ble vedtatt, og områdeplanen behandler derfor rådhuset og omkringliggende arealer som om rådhuset skal bestå. Som følge av at gamle Sørums rådhus ikke lenger fyller den funksjonen det hadde, skal muligheter for fremtidig bruk og utnyttelse utredes gjennom en mulighetsstudie. Mulighetsstudien inngår som en del av utredningsarbeidet i revisjonen av områdereguleringen. Mulighetsstudien skal i tillegg til rådhusomtten ta for seg Gamle brannstasjon og parkering sør for denne. Studien skal både vurdere et alternativ der bygningskroppen til det gamle rådhuset bevares og et der den rives.

Renseanlegg og parkering

Nordvest i varslingsområdet, i et lavbrekk mellom Glomma og Vestbyveien, ligger det et nedlagt renseanlegg og en parkeringsplass på kommunale eiendommer. Renseanlegget skal rives og parkeringsplassen forutsettes flyttet. Fremtidig utvikling skal vektlegge overvannshåndtering på disse arealene, da deler av området ligger i et aktsomhetsområde for flom. Eiendommene skal primært reguleres til grøntdrag med turvei og åpent overvannsystem. Det skal vurderes mulighet for boligbebyggelse i den sørøstlige delen av dette draget, f.eks. rekkehus. KP § 1-6.3 om byggegrense på 100 m fra strandlinjen skal gjelde. Områdets beliggenhet og viktige koblinger er vist i figur 38 under.



Figur 38 Rosa stiplet strek og rød markering i viser fremtidig forbindelse i området med renseanlegg og parkering. Rød stiplet linje markerer tursti som skal etableres. Svart stiplet linje viser eksisterende tursti.

Vurdering av småhusområdet Sletta

I gjeldende bestemmelser for småhusområdet på Sletta heter det at:

«Eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes. Moderat fortetting/tomtedeling tillates med minimumskrav 600 m² for eneboligtomt og 900 m² for tomannsbolig. Sammenføyning av tomter tillates ikke. Inkludert i tillatt % BYA skal det være medregnet min 30 m² for dobbelgarasje pr bolig selv om garasjen ikke er planlagt bygget. Eventuell parkering på bakkeplan i tillegg til dette skal ikke medregnes i % BYA.»

Det har blitt økt fokus på eksisterende småhusområder og hvordan fortetting av disse forringer det etablerte miljøet. Vi mener det er riktig å se på kvalitetene dette småhusområdet har og vurdere om gjeldende bestemmelser ivaretar disse.

5.2.3 Området sør for Kongsvingerbanen – transformasjonsområde

Denne delen av varslingsområdet er ikke omfattet av gjeldende områdeplan og skal få et nytt plangrep. Området domineres av Sørumsand verksted, hvor det tidligere har vært produksjon av vannkraft. Produksjonen skal flyttes og verkstedbygningene med kulturminneverdi skal få en annen bruk. Arealene sør for Kongsvingerbanen skal i tråd med gjeldende kommuneplan utvikles med sentrumsformål og kombinerte formål.

Resten av området innenfor varslingsgrensen forutsettes transformert. Arealet sør-øst for Sørumsand verksted er ubebygget og består hovedsakelig av (kratt)skog. På de resterende arealene ligger blant annet av boligbebyggelse, mindre næringsvirksomhet og en kontor- og administrasjonsbygning.

Veisystem

I dette området må et nytt overordnet veisystem planlegges. Kommuneplanen krever at

oppgradering av veier skal avklares i områdereguleringen. I arbeidet med områdereguleringen skal både atkomst fra øst og vest til transformasjonsområdet utredes, og det må planlegges for ny vei gjennom området. For atkomst fra vest er det snakk om oppgradering av deler av Bekkedroga og Turbinveien, samt nytt kryss mellom Sørumsandveien og Bekkedroga. Kryssløsning og atkomstveier må være dimensjonert for fremtidig trafikkbelastning etter utbygging. Kommunen ber også i trafikkanalysen om at andre løsninger for adkomst til området vurderes.

Kryssing av jernbanen

Kommuneplanen krever at kryssing av jernbanen (Kongsvingerbanen) skal avklares i områdereguleringen. Plassering skal ligge mellom dagens undergang ved stasjonen og planlagt GSV-bro, se figur 39. Kryssingen skal binde sammen sentrum, og utformingen skal gjenspeile dette. Kryssingen skal ikke komme i konflikt med fredet kulturmiljø knyttet til Urskog-Hølandsbanen og Sørumsand verksted. Andre utredninger i planarbeidet, som trafikkanalyse og handels- og næringsanalyse, anses som viktige bakgrunnsdokumenter for valg av løsning. Prosjektets nytteverdi og behov skal belyses som en del av utredningsarbeidet og løsninger må utvikles i dialog med Bane NOR og Akershus Fylkeskommune.



Figur 39 Illustrasjonen viser eksisterende og planlagt GSV-bro over Kongsvingerbanen. Kryssing av jernbanen skal ligge mellom undergang og GSV-bro.

6. Utredninger

Under følger en oversikt over utredninger som skal inngå i områdereguleringen. Noen av temaene skal konsekvensutredes i henhold til forskriften, mens andre tema er det tilstrekkelig at belyses i planforslagets planbeskrivelse.

6.1 Tema som skal konsekvensutredes

I dette avsnittet listes det opp alle tema som skal konsekvensutredes. Dette omfatter tema iht. § 21 i forskrift for konsekvensutredninger, som er vurdert som beslutningsrelevante for

revisjonen av områdereguleringen. Temaene som konsekvensutredes vil bli supplert av øvrige utredningstema som inngår i planbeskrivelsen. Disse er nærmere beskrevet i kap. 6.2.

I tråd med *Forskrift om konsekvensutredninger* (KU-forskriften) og Kommunal- og distriktsdepartementets veileder *Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*, kan konsekvensutredninger på områdereguleringsnivå begrenses til å redegjøre for virkningene av planer på et overordnet nivå, forutsatt at det vil være krav om senere detaljregulering.

6.1.1 Naturmangfold

Naturmangfold skal kartlegges og konsekvensutredes i forbindelse med revisjonsarbeidet. Det må gjøres en vurdering av naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper (§ 8 til 12) og avgjøres om kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, eller om det må utføres nye kartlegginger. Utførte utredninger skal legges til grunn for plangrepet som foreslås. Der viktige naturverdier finnes, skal det anbefales tiltak for bevaring og gjøres vurderinger av nødvendige byggegrenser. Eventuelle konsekvenser av avrenning fra utbyggingsområdene for verdifull natur skal vurderes. Temaet skal konsekvensutredes etter metodikken i Miljødirektoratets håndbok *M-1941*.

6.1.2 Kulturminner og kulturmiljø

I forbindelse med gjeldende områdeplan for Sørumsand sentrum ble det utarbeidet en kulturhistorisk stedsanalyse (*DIVE SØRUMSAND, NIKU Oppdragsrapport 29/2014*). Denne analysen har en avgrensning som også omfatter områdene sør for Kongsvingerbanen. Den kulturhistoriske stedsanalysen fra 2014 er vurdert som et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, og det er ikke nødvendig med nye registreringer. Temaet skal likevel inngå i konsekvensutredningen etter metodikken i Miljødirektoratets veileder *M-1941*.

6.1.3 Landskap

Møtet mellom det bebygde landskapet og omkringliggende landskapsformer vil være viktig, sammen med visuelle forbindelser og kontakten med Glomma. Som en del av planforslaget, vil kommunen utarbeide en steds- og landskapsanalyse for området.

Fjernvirkningen av tiltakene områdereguleringen legger til rette for skal illustreres fra gitte standpunkter, både for dagens situasjon og for planalternativet. Det skal vurderes om planalternativet ivaretar landskapsverdier og siktlinjer. Videre skal plassering av grøntområder og grønne forbindelser vurderes med hensyn til landskapsbilde og lokalklima. Det skal også gjøres en vurdering av om planen bidrar til stille områder. Temaet skal konsekvensutredes etter metodikken i Miljødirektoratets håndbok *M-1941*.

6.1.4 Friluftsliv og rekreasjon inkl. barn og unges interesser

Temaet omfatter alle typer rekreasjonsområder, både natur- og friluftsområder, samt andre grønne og grå rekreasjonsområder i sentrumsområdet. Sikring av natur- og rekreasjonsområder i områdereguleringen og etablering av gode forbindelser mellom Glomma og stasjonsområdet vil være viktig i planarbeidet. Det skal kartlegges hvilke

eksisterende tilbud og målpunkter som finnes innenfor og utenfor planområdet, hvilke nye uteromskvaliteter planen legger opp til, samt i hvilken grad arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge er tilstrekkelig sikret mot forurensning, støy, trafikk og annen helsefare. Temaet skal konsekvensutredes etter metodikken i Miljødirektoratets veileder *M-1941*.

6.1.5 Forurensning

Deler av Sørumsand sentrum er støyutsatt med røde støysoner fra både vei- og jernbanetrafikk. Gjeldende kommuneplan har støybestemmelsessoner, som blant annet omfatter Sørumsand sentrum, som innebærer mindre strenge støykrav enn i mer perifere områder av kommunen. Det skal gjennomføres en støyutredning for fremtidig kjøremønster i planområdet. Utredningen vil være en del av kunnskapsgrunnlaget for plassering av arealformål. Ytterligere støyutredninger vil følge i detaljregulering for felter for bebyggelse.

Miljøtilstand etter vannforskriften skal beskrives kort og effekter av planlagte tiltak og aktiviteter skal vurderes og sees i sammenheng med miljømålene. Det skal gjøres en konkret vurdering av om tiltaket vil kunne påvirke fastsatte miljømål, jf. § 4 i vannforskriften og den regionale vannforvaltningsplanen.

Temaet skal konsekvensutredes etter metodikken i Miljødirektoratets håndbok *M-194*.

6.1.6 Trafikk og mobilitet

Trafikk og mobilitet omfatter trafikale konsekvenser som følge av ny byutvikling. Dette omfatter både overordnet vegnett, logistikk/varelevering, kollektivtrafikk og myke trafikanter. Det skal utarbeides en trafikkanalyse, som skal ligge til grunn for foreslått plangrep. Temaet skal konsekvensutredes.

6.1.7 Samfunnssikkerhet

Det skal utarbeides en ny ROS-analyse for området, med utgangspunkt i kommunens egne ROS-analyser i kommuneplanens arealdel og helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse. ROS-analysen skal ha tydelige anbefalinger om videre oppfølging og anbefalingene skal tas med i det videre planarbeidet. Funn fra ROS-analysen skal innarbeides i konsekvensutredningen.

En av fremtidens største utfordringer er økte nedbørmengder og styrtregnflommer. Områdereguleringen må sikre trygg overvannshåndtering og flomveier som leder vannet ut av sentrum og sikrer bebyggelsen. Det skal utarbeides en VAO-plan (vann, avløp og overvann) i arbeidet med områdereguleringen. I ROS-analysen skal uønskede virkninger av klimaendringer, med redegjørelse for avbøtende tiltak, beskrives.

Det skal utarbeides geoteknisk rapport for vurdering av områdestabilitet i henhold til NVEs veileder nr.1/2019, i tråd med kommuneplanbestemmelsen §1-10 *Geotekniske undersøkelser (pbl §§ 11-9 nr. 8 og 28-1 jf. 3-1 bokstav h)*. Denne skal utarbeides på bakgrunn av *Forprosjekt - Geoteknikk - områdeplan Sørumsand* fra arbeidet med gjeldende områdeplan og tidligere utførte grunnundersøkelser innenfor varslingsområdet.

6.2 Tema som skal redegjøres for i planbeskrivelsen

6.2.1 Klima og miljømessig bærekraft

Det skal vurderes hvordan områdereguleringen kan bidra til å nå mål i vedtatt klimastrategi og bærekraftsmål. Dette innebærer også å utrede muligheter og begrensninger knyttet til energiforbruk/energiløsninger, bærekraftig materialbruk, bruk av utslippsfri teknologi med videre.

6.2.2 Kriminalitetsforebygging

Kriminalitetsforebygging i arealplanlegging er tett knyttet sammen med tilrettelegging for gode møteplasser, belysning, sosial overvåkning og tilhørighet, samt vedlikehold av de fysiske omgivelsene i driftsfasen. I områdereguleringen skal det legges til rette for gode møteplasser, bebyggelsen skal struktureres slik at det bidrar til positiv sosial kontroll, det skal være rom for ulike aktiviteter inne og ute m.m. I tillegg bør boformer bidra til en variert beboersammensetning.

6.2.3 Handel og næring

Det skal utarbeides en handels- og næringsanalyse. Analysen skal foreslå løsninger for hvordan næringslivet i Sørumsand kan utvikles for å oppnå et frodig og attraktivt sentrum. Analysen skal gi konkrete innspill og forslag, og skal inneholde et anbefalelseskart for funksjoner og prioriterte kjerneområder. En oppsummering av analysen og resultatene skal inngå som en del av planbeskrivelsen, og vil være et viktig innspill inn i utformingen av plangrep.

6.2.4 Jordressurser og jordvern

Det er begrenset med jordressurser innenfor varslingsområdet. Sør-øst i varslingsområdet er deler av felt KF38, som er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanen, registrert som dyrkbar mark. Videre er det en smal stripe sør for KF38, som er avsatt til grønnstruktur, som er fulldyrka mark i dag.

