

PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for Bankgården og Sentrumsgården, gnr/bnr 246/14 og 246/27



Utarbeidet av: Sweco Architects AS

Dato: 09.09.2025

1 Ansvarlige

Fagkyndig	Firma: Sweco Architects
	Adresse: Norbygata 14, 0187 Oslo
	Org.nr: 894 607 262
	Kontaktperson: Kristin Ulrikke Rønnestad
	E-post: kristin.ronnestad@sweco.no
	Tlf: 45 24 86 75
Forslagsstiller	Firma: Attivo AS
	Adresse: Hoffsveien 1A, 0275 Oslo
	Org.nr: 915 987 710
	Kontaktperson: Merete Haukedal
	E-post: mh@attivo.no
	Telefon: 41 14 41 82
Hjemmelshaver	Navn: Attivo AS
	E-post / Telefon: 41 14 41 82 / mh@attivo.no

Fakturaadresse for plansaksgebyr:

Attivo Bolig Sørumsand AS Org. nr. 928082393

Epost: mb.29970@xledger.net

Hoffsveien 1A, 0275 Oslo

2 Bakgrunn

2.1 Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å regulere eiendommene gnr/bnr 246/14 og 246/27 (Sentrumsgården og Bankgården i Sørumsand) for å legge til rette for en trinnvis Utvikling av kvartalet i tråd med områdeplan under revisjon og kommuneplanen. Eiendommene ønskes regulert til sentrumsformål med et mangfold av funksjoner som bolig, forretning, kontorer og allmennyttig bruk, med gode relasjoner til eksisterende offentlige rom og til nyetablert gågate/strøgsgate.

2.2 Planområdet

Planen vil regulere eiendom gnr/bnr 246/14 og 246/27, samt tilstøtende gaterom, i takt med ønsket utvikling for Sørumsand sentrum. Planområdet er på ca. 6.5 daa, og består i dag av to næringsbygg, Bankgården og Sentrumsgården, med parkering.

Det skal legges til rette for sentrumsformål og fortetting, iht. kommuneplanen og områdereguleringen. Planområdet foreslås regulert til næring og handel i tillegg til boliger med tilhørende uteoppholdsarealer og parkeringsgarasje. Fra øst til vest gjennom planområdet foreslås det en gågate i tråd med overordnede planer.

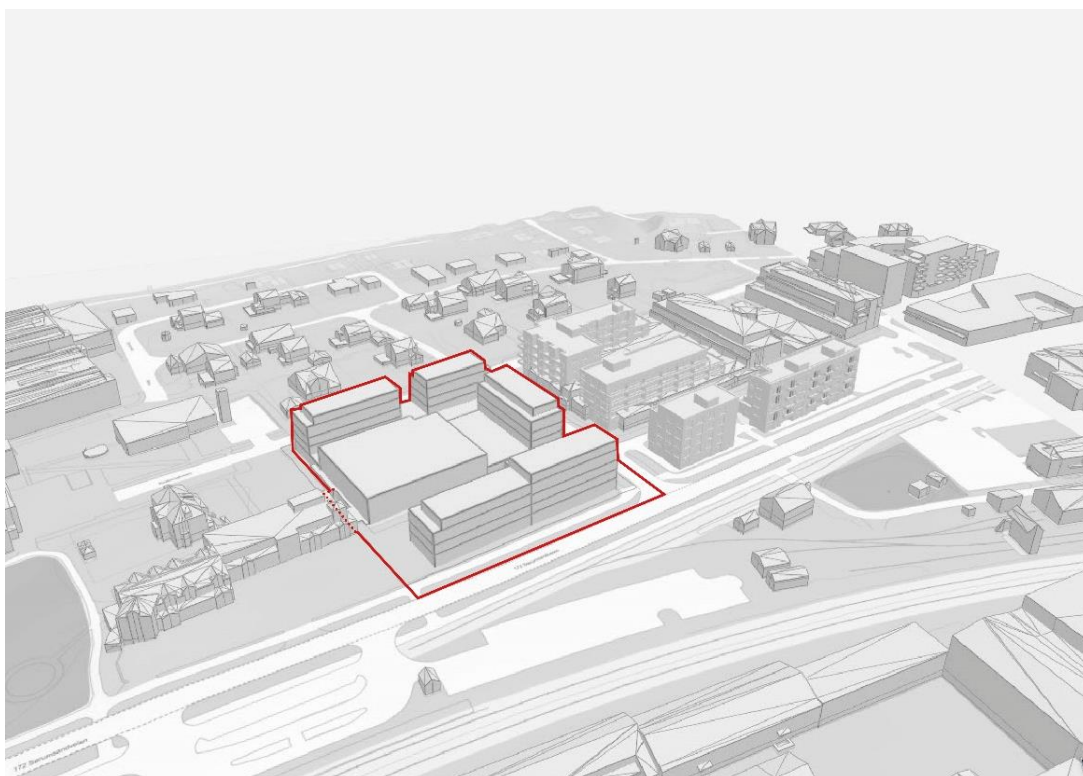
Tiltaket innebærer at deler av eksisterende næringsbebyggelse på eiendommen rives. Det foreslås en trinnvis utbygging av planområdet.

Eiendommen er avsatt til nåværende sentrumsformål i Kommuneplanens arealdel, og det pågår revisjon av områdeplanen for Sørumsand sentrum. Det er gitt tillatelse til oppstart av detaljregulering for Sentrumsgården og Bankgården av kommunestyret 07.05.2025. Vedtaket (saksnummer 24/14201) åpner for parallelle prosesser med områderegulering og detaljregulering innenfor planområdet for områderegulering Sørumsand.

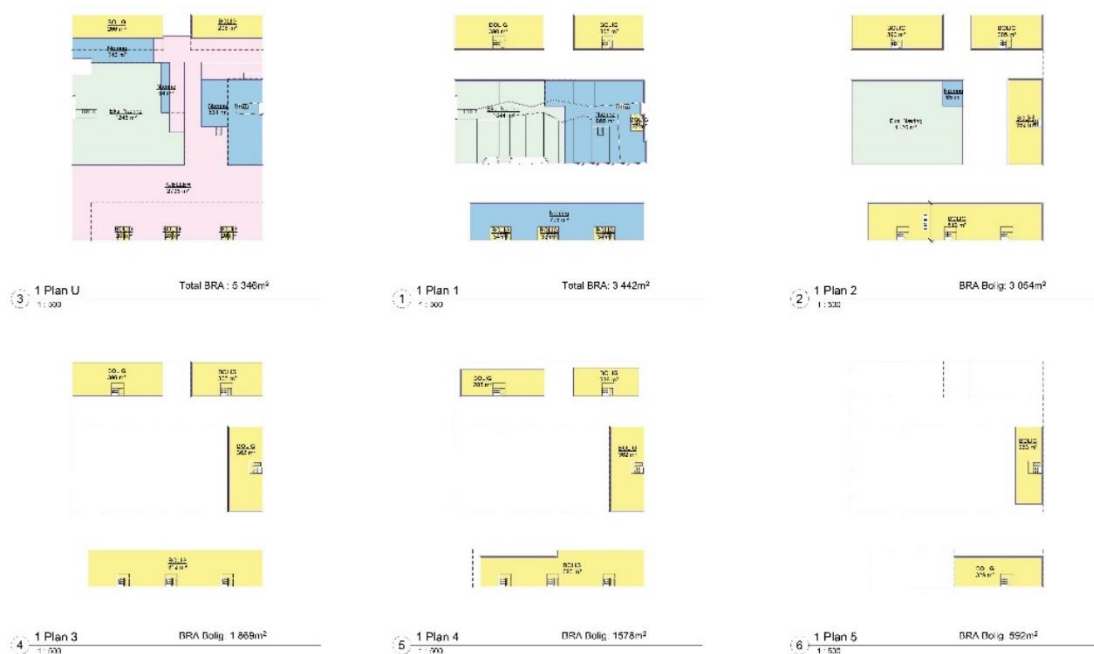
Oppstart av detaljregulering for Sentrumsgården og Bankgården tillates, i tråd med vedtak om å åpne for parallelle prosesser med områderegulering og detaljregulering innenfor planområdet for områderegulering Sørumsand.

Varslingsområdet avgrenses til senter av Kuskerudveien og Fru Natvigs vei, mot Sørumsandveien avgrenses planområdet i ytterkant vei. Dette er gjort tilsvarende som for tidligere foreslått plankart for Fokusgården. Mot Tanngården foreslås varslingsgrensa i eiendomsgrense.



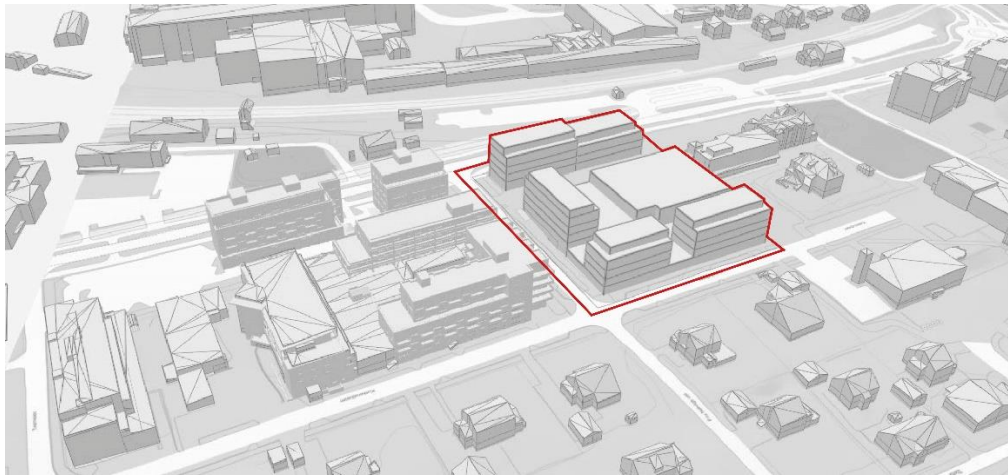


Planforslaget legger til rette for at vi bevarer eksisterende næringsbygg og etablerer en p-kjeller under bebyggelsen. Sentrumsgården vil rives for å bygge mindre punkthus som gir leiligheter med gode lysforhold. Mot Kuskerudveien åpnes det for lavere bebyggelse som kan ha forhaver for å skape en god forbindelse mot småhusbebyggelsen i nord mot Villa Kuskerud i vest. Det vil etableres takhager på den eksisterende Bankgården.

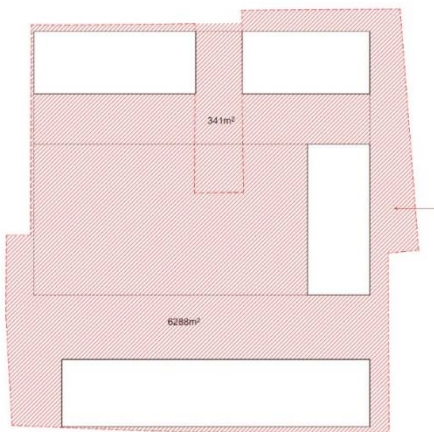


3.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Gjeldende områdeplan (vedtatt 2014) åpner for 6 etasjer, ettersom områdeplanen nå revideres forholder vi oss til kommuneplanen som er vedtatt i 2023. Ny kommuneplan legger opp til bebyggelse på 4 etasjer pluss ekstra inntrukket etasje ihht § 2-3.1.3 «Formgivning og volumer».



Utnyttelsesgrad for samlet ny og eksisterende bebyggelse er ca. 15.900m² BRA, med ca. 13.100m² over bakken. Med tomtejusteringer blir ny tomtestørrelse på 6.518m² gitt dialog med kommunen om å overta inneklemt eiendom.



Planforslaget legger til rette for en større variasjon i volumer og byggehøyder innenfor kvartalet. Maksimal byggehøyde er satt til 4+ inntrukket etasje. Den varierte kvartalbebyggelsen gir klare kontraster mellom bygg og typologier som gir rom for lokale tilpasninger for å sikre lys, luft og utsikt til kvartalet. Med tomtejusteringer vil utnyttelsesgraden lande på ca. 240% og gi rundt 85 boenheter til området og ca. 4500m² næring.



3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det legges opp til fortetting med boliger og næring i et eksisterende sentrumsområde i kort avstand fra god kollektivdekning og fine rekreasjonsområder. Dette vil bidra til en mer urban utvikling av Sørumsand sentrumsområde. Det vil bli etablert grønne og bilfrie uteoppholdsarealer i tilknytning til boligene for lek og opphold.

På gateplan vil det bli etablert en offentlig gågate som vil bli en del av handelsstrøket i Sørumsand og binde togstasjonen sammen med resten av sentrum. Deler av eksisterende bebyggelse vil bli bevart som vil bidra til lokal stedstilpasning.

Parkering for bolig og næring vil bli etablert i underetasje/ kjeller med adkomst fra Kuskerudveien/ Fru Natvigs vei.

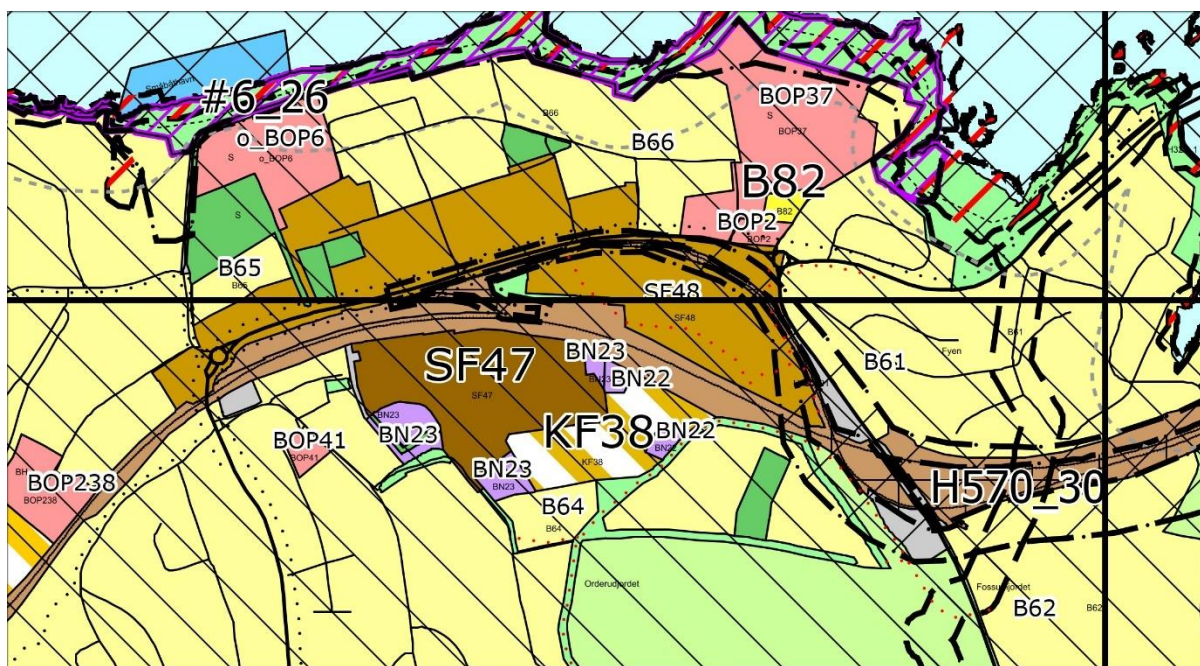
Arkitekturen vil harmonere med eksisterende bebyggelse og byggeskikk i Sørumsand. Det vil være viktig at spesielt den nye gågaten oppleves som helhetlig og derfor vil prosjektet søke harmoni med bebyggelse mot gågaten utenfor plangrensen.

Planområdet vil legge til rette for gjenbruk av eksisterende bygningsmasse, universell utforming, blågrønn faktor, naturlig overvannshåndtering og reduksjon av bilbruk. Videre vil bebyggelsen innenfor planområdet bli etablert etter dagens forskrifter, som blant annet vil tilsi nye energieffektive boliger.

4 Planstatus og føringer

4.1 Forholdet til kommuneplanen

Kommuneplan for Lillestrøm, vedtatt 14.06.2023, rev 24.01.24



Foreløpig skisseprosjekt ligger i sin helhet innenfor byggegrensene lysebrunt felt som har arealformål «nåværende sentrumsformål». Følgende bestemmelser er gjeldende for planforslaget:

-§2-3.1.2 d) Innen en avstand på 300m fra stasjon er det ikke tillatt med boligformål i 1. etasje. I 1. etasje skal det være publikumsrettede funksjoner. Det skal i 2. etasje etableres etasjehøyde som muliggjør etablering av kontorformål. Det skal etableres næring, handel og tjenesteyting i et omfang tilpasset tettstedets marked og funksjon, og slik at tettstedet blir flerfunksjonelt,

og innbyggerne får dekket daglige behov.

-§2-3.1.3 a) Byggehøyder: Innenfor felt til sentrumsformål skal det være varierende byggehøyde... 4 etasjer eventuelt supplert med tilbaketrukket toppetasje er normen i Sørumsand... Volum- og funksjonsanalysen og estetisk redegjørelse skal beskrive og vise planforslaget med utgangspunkt i kommuneplanens angitte høydekrav i sentrumsformål / kombinert formål, med mindre annet er oppgitt. (jf. 1-8.2 dokumentasjon til reguleringsplanforslag). Ved vurdering av hvilke byggehøyder som skal tillates, og lokalisering av disse innenfor planområdet, skal det legges vekt på estetiske kvaliteter og hvordan tiltaket påvirker omgivelser som byrom og nærliggende bebyggelse. Dette gjelder spesielt solforhold og lokalklimatiske forhold i byrommene. I overgangssone mellom sentrumsformål og områder som er vist som frittliggende småhusbebyggelse, skal det ved oppføring av ny sentrumsbebyggelse gis en god tilpasning til eksisterende bebyggelse med tanke på form, funksjon, volum og høyder.

b) Fasadeutforming: Fasader på gateplan som henvender seg mot gater og torg, skal utformes slik at de er åpne og aktiviserer gaterommet. Med åpne fasader menes transparent glass som gir innsyn til aktiviteten innenfor. Det skal være innganger for minst hver 20. meter og glass som hovedmateriale i minst 80 % av fasaden.

c) Leilighetsstørrelser: I områder for sentrumsformål settes det krav til varierte leilighetsstørrelser:

- minst 35 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m² BRA, hvorav minst en av sju skal være mer enn 95 m² BRA. Av disse 35 % kan ikke flere enn en av fem bygges med sekundærleilighet.

Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m² BRA,

- maks 40 % av boenhetene kan være på mellom 30 og 55 m² BRA. Av disse kan ikke flere enn en av fem være mindre enn 35 m². Ingen kan være mindre enn 30 m².

d) Balkonger: Alle boenheter over første etasje skal ha balkong eller fransk balkong. Ordinære balkonger tillates først ved en høyde på over 4,0 meter fra bakkenivå. Balkonger mot gate skal være min 0,5 meter inntrukket og kan krage inntil 1,5 meter ut fra fasadeliv. Dette gjelder også om det medfører at de krager over byggegrenser. Mot indre gårdsrom og private uteoppholdsareal kan de tilsvarende krage inntil 2,2 meter. Mot bytorg, gågater, og andre viktige byrom tillates det ikke utkraging av balkonger, her skal alle balkonger være inntrukne. Balkonger som glasses inn skal kunne åpnes i to tredjedeler av lengden. Undersiden av balkonggulv skal underlegges krav til estetikk, jfr. § 1-8.

e) Forhager: Ut mot gateløp tillates private forhager eller felles forhager som ikke er tilgjengelige for offentligheten kun i overgangssonen mellom sentrumsformål og småhusbebyggelse samt ved boligbebyggelse utenfor 600 meters sone fra stasjonen. Ellers innenfor sentrumsformålet er dette forbudt ut mot gateløp. Det er tillatt med smale regnbed i møbleringssonen langs fasaden og bed for slyng- og klatreplanter, ved «grønne vegger» eller søyletrær og smale busker. Slike smale bed skal da suppleres med offentlige funksjoner som sitteplasser, sykkelstativ eller andre installasjoner.

§ 2-3.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) Minste felles uteoppholdsareal : Ved detaljregulering skal det avsettes egnet uteoppholdsareal, jf. § 2-1.3.

b) Lekeplass og nærmiljøanlegg

Ved detaljregulering skal det som del av planen vises offentlig tilgjengelig lekeplass jf § 2-1.4.3, på minimum 1 000 m² for barn og unge innen 150 meter fra boliger i alle felt. For hver

femtiende bolig utover 150 boliger stiger arealkravet med 50 m². Lekeplassene skal være tilrettelagt for variert lek, spill, aktivitet og opphold/rekreasjon på tvers av aldersgrupper, skal ligge på bakkeplan og ha trygge gangforbindelser til offentlig gang- og sykkelvei. Det stilles i tillegg krav om at det skal være et offentlig tilgjengelig ballfelt eller nærmiljøanlegg for fysisk aktivitet på minimum 500 m² for barn og unge innen 500 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 175 boliger stiger arealkravet med 50 m².

Lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg skal oppfylle kvalitetskravene som stilles til MUA i sentrumsformål, jmfør § 2-1.3. De kan inngå i beregningen av felles MUA dersom arealet ligger innenfor eget planområde/kvartal.

c) Krav til offentlig torg eller park

Areal tilsvarende minst 10 % av arealet som settes av til bebyggelse og anlegg skal settes av til offentlig torg eller park, på bakkeplan. Arealet skal være sammenhengende. Arealet skal omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til MUA i sentrumsformål, jf. § 2-1.3. Arealet inngår ikke i beregningen av MUA. Kravet om torg/park gjelder ikke for feltene som er omfattet av eget krav til park i § 2-3.2.1 niende ledd. Areal avgitt til fortau, gatetun kjørevei eller lignende samferdselsformål, inngår ikke i beregningen av størrelsen, verken på torg/park eller byggetomt.

§ 2-3.1.5 Avfall: Avfallsløsning basert på føringene i § 2-1.2.4 skal gå fram av nye reguleringsplaner. Ved planlegging av vareleveranse og avfallshåndtering gjelder byromsnormen. Ved planlegging av avfallsløsning skal kommuneplanens felt være minste planområde. Alle boliger innenfor feltet skal knyttes til samme avfallsløsning. Kommunen kan i tillegg kreve at det legges til rette for løsninger der flere nærliggende felt får felles løsninger for avfallshåndtering. I tilfeller der flere kvartal eller felt skal ha samlet løsning for avfallshåndtering, legges antatt samlet antall boliger til grunn for valgt løsning. Alle prosjekter med mobilt avfallssug skal dimensjoneres på en måte som senere muliggjør enkel tilknytning til et stasjonært avfallssug felles for hele sentrumsområdet.

Det stilles krav til nedgravde brønner eller andre innebygde innsamlingsløsninger for glass- og metallemballasje, samt for papp og papir.

Retningslinje: Ved bruk av mobile avfallssug skal det legges vekt på løsninger som begrenser antallet sugepunkt i et nærområde.

§ 1-12.1 Krav til parkeringsdekning (sone C jf. Temakart for parkeringssoner)

maks 0,8 p-plass per boenhet. Minimum 2. sykkelparkering per boenhet. Maks 1,5 p-plasser og minimum 1 sykkelparkering per 100m² forretningsareal og maks 0,5 p-plasser og minimum 0,5 p-plasser per 100m² kontorareal.

Områdeplan for Sørumsand sentrum, vedtatt 09.09.2015

Områdeplanen er under revisjon, det er gitt signaler om at ny plan vil vedtas våren 2025. Det ble fastsatt planprogram for områdeplanen for Sørumsand sentrum den 2. april 2025, etter at forslaget hadde vært på høring og offentlig ettersyn. I hovedsak forholder planen seg til kommuneplanen, men noen føringer er mer presise i eksisterende områdeplan. Det er derfor tatt utgangspunkt i denne ved utvikling av skisseprosjektet. Eksisterende områdeplan gir følgende føringer for foreløpig skisseprosjekt:

- Felles takterrasser og uteoppholdsareal på parkeringslokk kan medregnes i MUA. 50% av areal skal ha universell utforming og på tak skal arealet nås med heis. Private terrasser/balkonger kan medregnes i MUA, så fremt alle boliger i prosjektet får balkong/terrasse på minimum 5m².
- Krav til inngangslekeplass og kvartalslekeplass kan innfris ved opparbeidelse av lekeplass/park på felt GP1, så fremt alle leiligheter har privat balkong/terrasse på minimum 5m².
- Boligformål tillates ikke i 1. etg innenfor sentrumsformålet. (Vi ønsker å utfordre dette ved å bygge byhus med eventuell forhage mot deler av Kuskerudveien.)
- Grad av utnytting for BS4 feltet er satt til 80% BYA, 25m² MUA bolig. Maks kotehøyde er satt til 141,5 moh, med bebyggelse fra 3-6 etg.
- Gjennomgående gangsone øst-vest med min. 10 meter bredde. (Prosjektet har i foreløpige skisser gått inn for å øke bredden til minst 12-14 meter i tråd med anbefalingene i områdeplanen og i planarbeidet med Fokusgården).
- Ny bebyggelse skal trappes ned mot Kuskerudgården, med inntrukken fjerdeetasje mot Kuskerudveien. Vår tolkning av dette er en variert byggehøyde, se illustrasjoner/planer.
- Felles p-anlegg er ønskelig for feltet med maks en nedkjørsel. Vi retter oss etter dette med en planlagt innkjørsel fra Villaveien/ Fru Natvigs vei.

4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Områderegulering for Sørumsand sentrum:

Det ble varslet oppstart med å revidere områdeplanen for Sørumsand sentrum 14.10.23. Formålet med å revidere planen er å innarbeide temaplan for utforming og for parkering samt å vurdere andre relevante problemstillinger. Hensikten med planen er å legge et solid grunnlag for en god tettstedsutvikling hvor innbyggere trives i gode bomiljøer, bærekraftige løsninger samtidig som man ivaretar og forsterker kvalitetene i Sørumsand. Kvalitetene er foreløpig definert som nærhet til Glomma, historiske bygg, solrik og fri beliggenhet, Tertitten, grøntarealer og et levende næringsliv. Det ble fastsatt planprogram for områdeplanen for Sørumsand sentrum den 2. april 2025, etter at forslaget hadde vært på høring og offentlig ettersyn. Planprogrammet danner det forpliktende grunnlaget for det videre planarbeidet med områdeplanen.

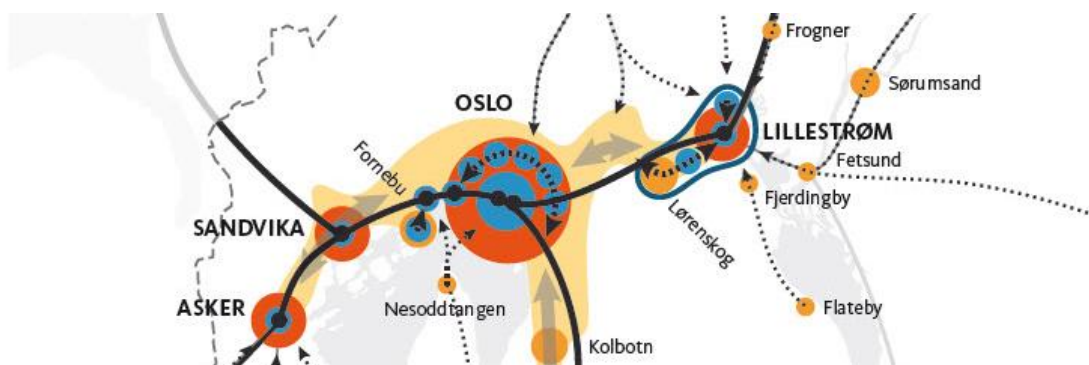
Kommunen skriver på sine nettsider at planen er planlagt å legges frem for politisk førstegangsbehandling i løpet av våren 2026 på sine nettsider.

4.3 Forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015, rev 2018)

Oslo og Akershus er i kraftig utvikling, og gis i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus en felles strategisk plattform for Oslo kommune, Akershus fylkeskommune, kommunene i Akershus (nå deler av Viken fylkeskommune), staten og andre aktører for hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen. Veksten kan bli en mulighet for å nå målene om en mer konkurransedyktig og bærekraftig region, dersom aktørene samordner sin areal- og transportpolitikk i tråd med planen.

Den regionale planen fremmer en videreutvikling av den tidligere senterstrukturen, med en sterkere konsentrasjon av bolig- og arbeidsplassveksten til noen prioriterte vekstområder som utgjør blant annet Oslo by og de regionale byene i Akershus der bl.a. Lillestrøm inngår. Sørumsand er et prioritert tettsted i Regional plan for transport og areal i Oslo og Akershus (Viken) og fremtidig utvikling på

stedet forholder seg til en strategi som er felles for regionen og samhandler felles infrastruktur for en mer miljøvennlig, effektiv og fremtidsrettet region.



Utsnitt regional areal- og transportstruktur

4.4 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

Hensikten er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser og et godt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold.

Retningslinjene tilsier å fremme utviklingen av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Veksten i persontransport skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling, med vekt på gode regionale løsninger.

Planforslaget legger til rette for fortetting av bolig og næring i et etablert sentrumsområde. Det etableres gågate som legger til rette for god forbindelse mot togstasjon og det vil også bli etablert fortau og gang og sykkelvei i ytterkant av prosjektet.

Statlige planretningslinjer for klima- og energi (2024)

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Nye boliger vil bidra til fortetting og styrking av sentrumsområder på Sørumsand. Fortettingen bidrar til redusert transportbehov ettersom handel- og servicefunksjoner vil være innenfor gå- og sykkelavstand. Det er også gå og sykkelavstand til kollektivknutepunkt med flere buss og togavganger hver time. Ny bebyggelse vil bli oppført etter nye forskrifter som bla. stiller krav til energieffektivitet og energiforsyning.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995) & veileder om barn og unge (2021)

Formålet med denne rikspolitiske retningslinjen er å:

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

- Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Formålet med veilederen er å vise hvordan plan- og bygningsloven kan bidra til å sikre og skape gode oppvekstsvilkår for barn og unge.

Planforslaget transformerer et lokalsenter med store parkeringsarealer til boligområder med grønne uteoppholdsarealer for lek og opphold. På gateplan vil det bli etablert en gågate med offentlige fellesarealer.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø. Retningslinjen gir anbefalte grenseverdier for støynivå utendørs, på fasade og på uteoppholdsarealer for støyfølsom bebyggelse.

Planområdet er støyutsatt fra Sørumsandveien. Som en del av planforslaget vil det bli utarbeides en støyrapport. Bebyggelsen er plassert slik at uteoppholdsarealene i stor grad skjermes mot støy, og stille side etableres mot nord eller sør, avhengig av hvilket bygg man er i.

5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

En fortetting av sentrumsfunksjoner i Sørumsand, med gågate og stor åpenhet på bakkeplan vil tilføre området en kvalitet i tråd med intensjoner i kommuneplan og eksisterende områdeplan. Bebyggelsen tilpasser seg omkringliggende bebyggelse i høyde og trapper ned mot Tannlegegården mot sørvest og småhusbebyggelse mot nord. Ny bebyggelse vil bli høyere enn eksisterende bebyggelse og vil tydeliggjøre et sentrumsområde, men vil bli noe mer synlig i forhold til fjernvirkning. Planforslaget vil likevel være lavere enn tidligere foreslåtte høyder for Fokusgården.

Illustrasjoner under viser tidligere forslag av planforslaget. Fjernvirkning og nærvirkning vil bli ytterligere undersøkt i planprosessen. Planområdet er vist med rød strek. Illustrasjonene er utarbeidet av Ingar Sætre i Blaar / Sweco Architects.



Bildet er fra tidligere utkast hvor bebyggelsen er noe høyere, men illustrerer prosjektets beliggenhet og hovedgrep



Bildet er fra tidligere utkast hvor bebyggelsen er noe høyere, men illustrerer prosjektets beliggenhet og hovedgrep

Planfaglige temaer under vil bli ytterligere belyst i planforslaget:

Eksisterende planområde består nesten utelukkende av harde flater og vil ikke ha noe påvirkning på natur- og ressursgrunnlaget. Ca 50 % av eksisterende harde flater vil bli transformert til grønne flater og bidra til bedre naturgrunnlag for lokalklimaet.

Det er ikke registrert kulturminner eller verneinteresser innenfor planområdet, men det ene bygget vil bli bevart og integrert i nytt planforslag for å bevare stedsidentitet.

Planforslaget legger opp til parkering i parkeringsgarasje og gågate gjennom planområdet og vil bidra til bedre trafikale forhold for mange trafikanter. Parkering vil bli tilpasset til kommunens parkeringsnorm.

I forbindelse med utarbeidelse av planforslaget vil det bli utarbeidet risiko og sårbarhetsanalyse.

Planforslaget legger til rette for offentlige sosiale møteplasser i form av gågaten. Det legges ikke opp til tjenestetilbud innen undervisning, helse, eller kultur innenfor planområdet.

Planområdet vil bli tilknyttet offentlig vann og avløp, overvann vil bli håndtert lokalt. Planområdet har tilknytningsplikt til fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk vil bli utredet i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget.

Barn og unges interesser blir forbedret ved grønne uteoppholdsarealer til boligene for lek og opphold i tillegg til offentlige sosiale møteplasser i gågata. Barn vil også ha kort vei til den nyanlagte Slettaparken som har blitt kåret til Østlandets beste uterom i klassen for tettsted og friområder. Det vil bli lagt til rette for mange trafikanter både gjennom planområdet og i alle ytterkantene av planområdet. Universell utforming vil bli ivarettatt iht. gjeldende lover og forskrifter.

6 Samfunnssikkerhet

Redegjøre for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

- *Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?*
 - *Overvann og flom-* Det vil i planforslaget engasjeres VA-ingeniører for å gjøre beregninger av overvann og flom samt samarbeid med LARK for å håndtere overvann.
 - *Ras-* Det vil i planforslaget utredes om det er fare for ras.
 - *Virkosomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp*
 - *Trafikksikkerhet-* Det vil bli mer trafikk i Kuserudveien og Fru Natvigs vei der ny innkjørsel til parkeringsanlegg planlegges. Det vil utarbeides en beskrivelse og vurdering av trafikksikkerhet, herunder barns skolevei, trafikksituasjonen, parkering og kollektivdekning. Tiltakets betydning for nærliggende bebyggelse skal beskrives, herunder trafikale konsekvenser og støypager.
 - *Forurensning (støy og luft)-* Støybelastning fra tog og Sørumsandveien skal utredes, for utendørs og innendørs støy.

7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning jf. § 4 i forskriften. Det er konkludert med at planen/tiltaket ikke omfattes av kriteriene i forskriftens §§ 6, 7 eller 8, da planlagt tiltak ikke er blant tiltakene i vedlegg 1 eller 2, eller vurderes å gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. En tilrettelegging for boligformål vil regnes å være i tråd med overordnet plan, der området er avsatt til bebyggelse og anlegg.

8 Planprosess og medvirkning

8.1 Vesentlige interesser som berøres

Vesentlige interesser og samfunnshensyn som berøres av planinitiativet:

Trafikksikkerhet

Estetikk og byggeskikk

Bomiljø

Universell utforming

Det vurderes som viktig at flom og flomvern, samt overvannshåndtering, og generelt hensyn til omkringliggende bebyggelse og beboere hensyntas i prosessen.

8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

Selve listen over hvilke som skal varsles utarbeides senere, på bakgrunn av kommunens faste varslingsliste. Forslag til liste over varslingsinstanser følger:

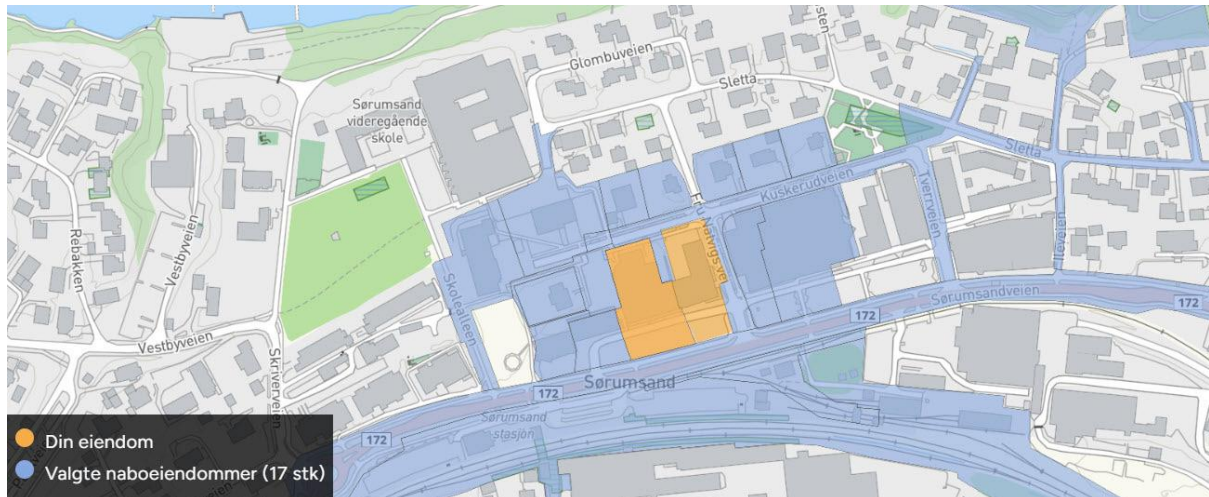
- Brann- og redningsvesen
- Hafslund Fjernvarmeleverandør
- NVE
- Statens vegvesen
- ROAF
- Statsforvalter

- Naboer
- Sørums Næringsforum

8.3 Medvirkning

Det vurderes at ordinær medvirkningsprosess er tilstrekkelig.

Kartet viser hvilke eiendommer vi ser for oss å varsle grunneiere når planarbeidet starter opp:



8.4 Fremdrift

Oppstartsmøte – September 25

Varsel om oppstart – Desember 25

Utarbeidelse planforslag- Des 25 – mai 26

Førstegangsbehandling - Sommer 26

Offentlig høring og merknader Aug 26 – nov 26

Endelig vedtak – Jan 27