

## Endelig referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Bankgården og Sentrumsgården, Sørumsand

| Informasjon om saken     |                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Saksbehandler</b>     | Ida Harms                                                    |
| <b>Arbeidstittel</b>     | Detaljregulering for Bankgården og Sentrumsgården, Sørumsand |
| <b>Adresse/stedsnavn</b> | Sørumsandveien 65-69 og Fru Natvigs vei 2                    |
| <b>Plantype</b>          | Detaljregulering                                             |

| Informasjon om oppstartsmøtet |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Når</b>                    | 17. september 2025, kl. 09.30 – 11.00                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Hvor</b>                   | Lillestrøm Rådhus                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Møtedeltakere</b>          | <u>Fra kommunen:</u><br>Ida Harms – Saksbehandler, Plan Øst<br>Vetle Hommersand – Avdelingsleder, Plan Øst<br>Anna Haugen – Planressurs, Plan Øst<br><br><u>Fra forslagsstiller:</u><br>Merete Haukedal – Forslagsstiller, Attivo AS<br>Kristin Ulrikke Rønnestad – Plankonsulent, Sweco Architects AS |
| <b>Referent</b>               | Ida Harms                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

Faktura for gjennomføring av oppstartsmøte sendes forslagsstiller i etterkant av oppstartsmøtet. Kommunen minner for øvrig om vedtatt gebyrregulativ for Lillestrøm kommune.

# 1 Bakgrunn

## 1.1 Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Sweco Architects AS har utarbeidet og sendt inn et planinitiativ på vegne av Attivo AS, for detaljregulering av eiendommene Sørumsandveien 65-69 og Fru Natvigs vei 2. Planinitiativet skisserer forslag for utvikling av et prosjekt for boligbebyggelse i kombinasjon med næring, handel og forretning.

## 1.2 Historikk

Planinitiativet ble i første omgang stoppet av administrasjonen i brev datert 11.10.2024, med henvisning til kommuneplanens § 1-3.3. Bestemmelsen krever at områdereguleringen for Sørumsand sentrum må være vedtatt før det kan varsles oppstart av nye detaljreguleringer innenfor planområdet.

På bakgrunn av planinitiativets innhold og administrasjonens avslag, ble det vurdert som lite hensiktsmessig å avholde oppstartsmøte. Forslagsstiller ba i brev datert 29.10.2024, om å få saken forelagt kommunestyret for vurdering av uenigheten mellom administrasjonen og forslagsstiller.

Kommunestyret behandlet saken 07.05.2025 (sak 66/25), og vedtok å tillate oppstart av detaljregulering for Sentrumsgården og Bankgården. Vedtaket åpnet for parallelle prosesser mellom områderegulering og detaljregulering innenfor planområdet for Sørumsand sentrum.

Plan Øst inviterte forslagsstiller til dialogmøte 25.06.2025. I møtet ble det informert om at oppstartsmøtet skulle avholdes etter sommerferien. Dette blant annet grunnet behov for interne avklaringer i forbindelse med pågående arbeid med ny områdeplan for Sørumsand sentrum, samt at detaljreguleringsplanen for Fokusgården (PLAN-20/000010226\_272) ved andregangsbehandling 07.05.2025 (sak 74/25) ble sendt tilbake til administrasjonen med krav om endringer.

I perioden mellom dialogmøtet og dette oppstartsmøtet, har forslagsstiller blitt invitert til informasjonsmøte om status for områderegulering for Sørumsand sentrum. Det skal legges opp til tett dialog mellom kommunen og forslagsstiller, med mål om at forslagsstiller får innblikk i områdereguleringens vurderinger og problemstillinger, og at disse reflekteres i det videre planarbeidet for denne planen og i det endelige planforslaget.

## 1.3 Planområdet – status og prosess

Planforslaget omfatter eiendommene gnr/bnr. 246/14 og 246/27, samt tilstøtende gaterom, og skal legge til rette for utvikling av bolig og næring. Foreslått planområde er på ca. 6,5 daa og består i dag av to næringsbygg – Bankgården og Sentrumsgården – med tilhørende parkering.

Området er i dag uregulert. I kommuneplanen er området avsatt til sentrumsformål, og området er også avsatt til sentrumsformål i gjeldende områderegulering for Sørumsand sentrum (PLAN ID 226). Lillestrøm kommune har igangsatt revisjon av områdereguleringen, med mål om å oppdatere og tydeliggjøre rammene for videre utvikling av sentrum.

## 2 Presentasjon av planønsket

### 2.1 Formål

Planarbeidet har som mål 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. Utviklingen skal skje i tråd med pågående revisjon av områdeplanen og kommuneplanen. Eiendommene ønskes regulert til sentrumsformål med funksjoner som bolig, forretning, kontor og allmennyttig formål. Planen skal sikre gode koblinger til eksisterende offentlige rom og til den nye gågata/strøkgata.

### 2.2 Plangrep

Planinitiativet viser til at det skal legges til rette for bevaring av deler av eksisterende næringsbebyggelse, kombinert med etablering av parkeringskjeller under kvartalet. Sentrumsgården foreslås revet og erstattet med mindre punkthus som gir leiligheter med gode lysforhold. Mot Kuskerudveien åpnes det for lavere bebyggelse med townhouse-preg og forhager, mens Bankgården vil få takhager. Områdeplanen vil fremlegge handelsanalyse som underlag for næringsbebyggelse.

### 2.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Planinitiativet viser til at det planlegges et utbyggingsvolum med høyder på 4+ inntrukken etasje.

Total utnyttelse (ny og eksisterende bebyggelse) er beregnet til ca. 15 900 m<sup>2</sup> BRA, hvorav ca. 13 100 m<sup>2</sup> over bakken. Med foreslåtte tomtejusteringer vil tomtestørrelsen bli ca. 6 518 m<sup>2</sup>, basert på dialog med kommunen om overtakelse av en inneklemmt eiendom. Dette gir en utnyttelsesgrad på ca. 240 %, med potensial for rundt 85 boliger og ca. 4 500 m<sup>2</sup> næringsareal.

I planinitiativet legges det til rette for variasjon i byggehøyder og volumer, slik at kontraster mellom bygg og typologier gi rom for lokal tilpasning, lys, luft og utsikt.

### 2.4 Grønnstruktur, gangforbindelser og møteplasser

Planinitiativet legger opp til fortetting i et sentrumsnært område med god kollektivdekning og kort avstand til rekreasjonsområder. Det planlegges grønne og bilfrie uteoppholdsarealer til lek og opphold, tilknyttet boligene. På gateplan etableres en offentlig gågate som blir en del av Sørumsands handelsstrøk og binder jernbanestasjonen tettere sammen med sentrum. Deler av eksisterende bebyggelse videreføres for å styrke lokal identitet og stedstilpasning. Grøntarealer foreslås på tak for å skille de fra trafikk, gi god visuell forbindelse fra leilighetene og tilby uteoppholdsarealer med gode solforhold.

### 2.5 Parkering, renovasjon og avkjørsel

Parkering for bolig og næring etableres i underetasje/kjeller, med adkomst fra Kuskerudveien og/eller Fru Natvigs vei.

### 3 Planstatus

| Plan                    | Merknader                                                                                                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kommuneplanens arealdel | Planområdet er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen.                                                                             |
| Reguleringsplaner       | Planområdet er avsatt til sentrumsformål i områdereguleringsplan for Sørumsand sentrum, vedtatt 2015. Denne planen er under revisjon. |
| Tilgrensende planer     | Pågående plan for Fokusgården, PLAN-20/000010226_272 Detaljreguleringsplan for Fokusgården                                            |
| Byutviklingsplan        | Planområdet omfattes ikke av byutviklingsplanen                                                                                       |
| Pågående planer         | Områdereguleringsplan for Sørumsand sentrum, vedtatt i 2015, er under revisjon.                                                       |

| Rikspolitiske retningslinjer                                            | Merknader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Samordnet areal- og transportplanlegging                                | I Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er Sørumsand vist som et prioritert tettsted og fremtidig utvikling på stedet skal forholde seg til en strategi som er felles for regionen og samhandler felles infrastruktur for en mer miljøvennlig, effektiv og fremtidsrettet region.                                                     |
| Riks- og fylkesveier                                                    | Planområdet grenser til fylkesvei Fv172 Sørumsandveien.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Barn og unges interesser                                                | Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (vedtatt 1995, rev. 2019) stiller krav til fysisk utforming der det skal avsettes arealer store nok og egnet for lek og opphold der barn kan utfolde seg og skape sitt lekemiljø. Arealer som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. |
| Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene | 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).                                |

## 4 Kommunens tilbakemelding

Følgende tema må vurderes av forslagsstiller i planarbeidet. Temaene skal inngå i planbeskrivelsen, med tilhørende vurderinger. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme ytterligere krav om tematiske vurderinger senere i planprosessen. Oversikten er ikke uttømmende.

### 4.1 Viktig føring for det videre planarbeidet

Planforslaget skal utarbeides parallelt med det pågående arbeidet med områderegulering for Sørumsand sentrum, og skal løpende ivareta de føringer som kommer frem av ny områdeplan.

### 4.2 Grønnstruktur og lekeplasser

Planområdet har i dag lite til ingen grønnstruktur, og gjennom planforslaget skal området gis et grønnere preg, med blågrønne løsninger som styrker bokvalitet, stedskarakter og klimatilpasning. Eksisterende trekker langs Sørumsandveien og Kuskerudveien skal bevares. Grønne kvaliteter kan etableres både i form av vegetasjon på bakkenivå og som vertikale løsninger med klatreplanter, fasadebeplantning eller takhager. Der det er mulig, skal det legges til rette for pollinerende insekter, og i bolignære områder vurderes frukt- og bærtrær.

Krav til uteoppholdsareal (MUA) og lekeplasser følger per dags dato kommuneplanens bestemmelser, jf. § 2-1.3 Uteoppholdsareal og § 2-1.4 Lekeplasser og andre arealer for aktivitet. Det må komme tydelig frem av planmaterialet hvilke krav som gjelder og hvordan og hvor disse oppfylles.

Offentlige utearealer som torg, plasser og snarveier skal sikres for allmennheten gjennom tinglyst ferdselsrett, jf. kommuneplanens § 2-3.1.4 bokstav d. Tinglysning bekostes og gjennomføres av utbygger.

Kommunen har per nå ingen avklart løsning for hvordan kravene til lekeplasser og møteplasser skal innfris i Sørumsand sentrum. Slettaparken er nylig opparbeidet og har nådd sin kapasitet, og kan ikke brukes til å oppfylle kravene. Det anbefales derfor at forslagsstiller avventer områdereguleringens arbeid, som vil gi tydeligere rammer og avklaringer for dette temaet.

Forslagsstiller viste i møtet til at Fokusgården har stoppet sitt planarbeid og dermed «frigjør» kapasitet i Slettaparken. Plan Øst har på nåværende tidspunkt ikke tatt stilling til spørsmål knyttet til løsning for lekeareal, heller ikke for Slettaparken. Anbefaler forslagsstiller å vente til avklaringer i områdereguleringen.

### 4.3 Naturmangfold

Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal svares ut i planforslaget/planbeskrivelsen. Hvis det vurderes at kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt, må forslagsstiller utarbeide en enkel naturmangfoldkartlegging. Dette vil vurderes i løpet av prosessen.

#### 4.4 Barn og unges interesser i planarbeidet

Det er viktig at planområdet ivaretar barn og unges interesser, og planforslaget må tydelig vise hvordan planen ivaretar dette temaet. I umiddelbar nærhet til planområdet er det en videregående skole, og det er dermed nærliggende at deler av planområdet benyttes som skolevei, særlig Kuskerudveien.

Fra barnetråkk utført i 2018, ble det registrert at flere barn og unge viste til negative opplevelser i området, særlig knyttet til støy, opplevd utrygt, søppel, trafikk og mørkt.

#### 4.5 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor selve planområdet. Likevel finnes det flere viktige kulturminner og kulturmiljøer i umiddelbar nærhet som må hensyntas i det videre planarbeidet. De mest sentrale er Tertitten, Sørumsand verksted, Kuskerudvillaen og Kommunesletta. Disse utgjør viktige historiske og identitetsskapende elementer i Sørumsand sentrum.

Ny bebyggelse skal ikke medføre negative visuelle konsekvenser for kulturminnene eller kulturmiljøene. Det er derfor viktig at planforslaget utformes med god stedstilpasning og respekt for eksisterende omgivelser. Dette innebærer at plassering, byggehøyder, materialbruk, estetiske virkemidler og siktlinjer vurderes nøye. Særlig siktlinjer mot Tertitten, Sørumsand verksted og Kuskerudvillaen skal sikres. Planen må ta hensyn til både fjernvirkning og nærvirkning, slik at tiltakets visuelle påvirkning på de kulturhistoriske omgivelsene tydelig framgår og kan vurderes.

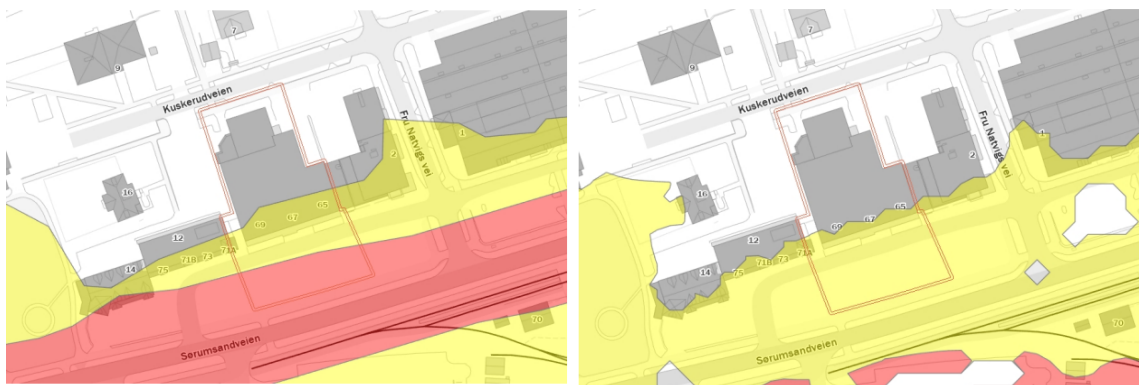
Plan Øst vurderer det som positivt at forslagsstiller foreslår å ivareta eksisterende fasade som et identitetsbevarende element.

#### 4.6 Støy

Planområdet ligger delvis innenfor gul og rød støysone, hovedsakelig som følge av trafikkstøy fra Sørumsandveien og jernbanen.

Det skal utarbeides en støyfaglig utredning tidlig i planprosessen for å avklare eksisterende og framtidige støyforhold. Utredningen skal være premissgivende for planleggingen av bebyggelsen og sikre at støykravene i nasjonale retningslinjer (T-1442/2021 eller tilsvarende) oppfylles. I tillegg til støy fra trafikk og jernbane, må støy fra varelevering, renovasjon og annen virksomhet i området vurderes. Støy skal vurderes samlet, ikke virksomhet for virksomhet. Støyforhold med hensyn til bokvalitet må vurderes opp mot åpninger av bygningsmasse for å skape siktlinjer.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2023–2035 innenfor sone 1 for sentrumsformål. I henhold til § 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål tillates støyfølsomt bruksformål også i rød støysone, forutsatt at gjeldende krav innfris. Ved plassering av støyfølsomme rom mot områder for varelevering eller renovasjon skal dette tas høyde for i både støyvurderingene og utformingen av planforslaget.



#### 4.7 Geoteknikk

Planområdet ligger under marin grense, og er innenfor NVE sitt kartlagte aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Områdestabiliteten skal vurderes og svares ut etter NVE sin veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det finnes relevante rapporter med grunnundersøkelser i NADAG (nasjonal database for grunnundersøkelser) i nærheten av planområdet som må gjennomgås. I forbindelse med utarbeidelsen av ny områdeplan vil også områdeplanen utrede områdestabilitet.

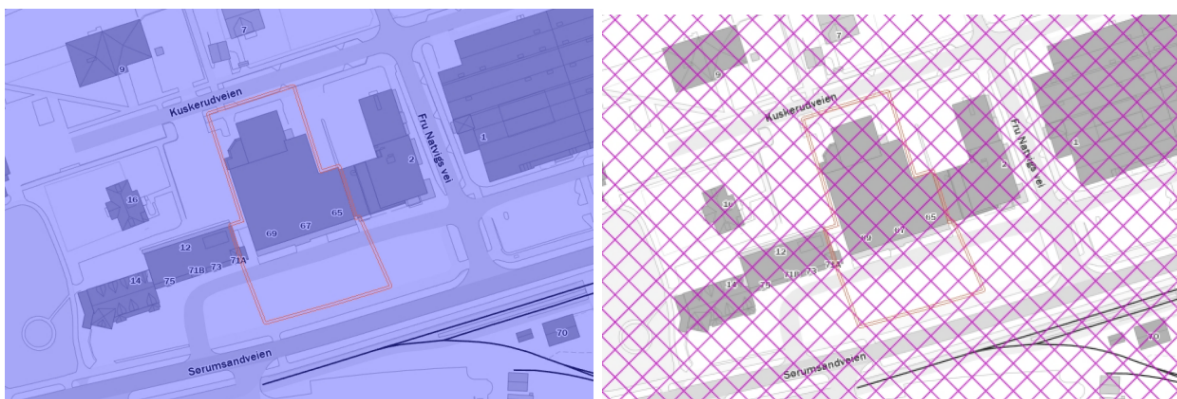
Kommuneplanen stiller i strengere krav til uavhengig kontroll enn veilederen, jf. § 1-10 Geotekniske undersøkelser. Dette innebærer at:

- Faren for områdeskred skal vurderes i tråd med krav i pbl. § 28-1, TEK17 § 7-3 med veiledning, samt NVEs veileder 1/2019 eller tilsvarende gjeldende bestemmelser.
- Geotekniske rapporter skal ha klare og entydige konklusjoner.
- For tiltak innen tiltakskategori K3 og K4 kreves uavhengig kvalitetssikring av et godkjent foretak. Geoteknisk rapport og kvalitetssikring må foreligge ved innsending av komplett planforslag.
- Geoteknisk rapport skal utarbeides i henhold til vedlegg 1 i NVEs veileder 1/2019, samt presiseringer fra kommunen («Geoteknisk rapport med presiseringer fra kommunen», vedlegg h til bestemmelsene).

Før førstegangsbehandling av plansaker skal forslagstiller:

- Rapportere grunnundersøkelser til NADAG
- Melde inn alle nye og reviderte kvikkleirefarezoner i NVEs digitale innmeldingsløsning, inkludert løsne- og utløpsområder, fullstendig soneutredning (pdf), datarapporter fra grunnundersøkelser og rapport fra uavhengig kvalitetssikring.

Fra 1. januar 2025 gjelder innmeldingsplikt for både grunnundersøkelser og naturfareutredninger. Naturfareutredninger skal meldes inn til NVE.



*Hele planområdet er registrert å være under marin grense og aktsomhetsområde kvikkleireskred*

#### 4.8 Miljøteknikk

I henhold til bestemmelser i gjeldende kommuneplan må det gjøres en vurdering av om det kan finnes forurensning i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det også utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen.

#### 4.9 Boligtypologi, plassering og størrelse

Bygningsvolumer, boligtypologi og formgivning må vurderes og planlegges parallelt med ny områdeplan for Sørumsand sentrum. Plan Øst anbefaler at forslagsstiller på nåværende tidspunkt forholder seg til kommuneplanens krav, og etter hvert områdeplanens føringer når disse foreligger.

Innenfor 300 meter fra stasjonen skal første etasje avsettes til publikumsrettede funksjoner, og etasjehøydene i andre etasje må muliggjøre kontor, jf. kommuneplanen. Det vurderes som positivt at planinitiativet legger opp til nedtrapping av byggehøyder mot Kuskerudveien og Kuskerudvillaen. Kommuneplanen åpner for byggehøyder på 3–4 etasjer, eventuelt supplert med tilbaketrunket toppetasje, jf. KPA § 2-3.1.3. Plan Øst vil i videre prosess vurdere om foreslåtte 4 etasjer mot Kuskerudveien er i samsvar med overordnede føringer.

Forslagsstiller ønsker sentrumsformål med høy utnyttelse, samt nedtrapping og stedstilpasset preg mot eksisterende småhusbebyggelse. Plan Øst viser til at planområdet på et overordnet nivå er regulert til sentrumsformål, men at det ved detaljregulering vil kreves at de aktuelle formålene i plankartet presiseres utover sentrumsformål.

Plan Øst har ikke tatt stilling til boligtypologi mot Kuskerudveien enda, men understreker at korrekt begrepsbruk på bebyggelsen må benyttes i reguleringsplanarbeidet. Kommuneplanens krav til MUA, solforhold, støy og øvrige kvalitetskrav må ivaretas.

#### 4.10 Estetikk

Områdereguleringen vil vurdere overordnede føringer for temaet, planen må imøtekomme disse. Plan Øst anbefaler at plangrepet ivaretar gode visuelle kvaliteter og harmoniserer estetisk og funksjonelt med omkringliggende bebyggelse, stedets byggeskikk og bevaringsverdige bygg.

For det videre planarbeidet viser Plan Øst til kommuneplanens generelle bestemmelser for estetikk og kvalitet jf. § 1-8.1 og til estetisk redegjørelse jf. § 1-8.2.6. I tillegg utarbeidelse av en estetisk redegjørelse, ber Plan Øst om at det også utarbeides en volum- og funksjonsanalyse jf. § 1-8.2.3 som viser hvordan volum, plassering og funksjon harmonerer med stedets identitet og omkringliggende bebyggelse.

Forslagsstiller ga i oppstartsmøtet uttrykk for at de ikke ønsker å gjøre volum- og funksjonsanalyse og estetisk redegjørelse juridisk bindende. Plan Øst viser til at det i det videre arbeidet vil avklares hva som er riktig å sikre i kart og bestemmelser, og hvordan.

#### 4.11 Byromsprogram og illustrasjoner

Det skal utarbeides et forslag til byromsprogram, men Plan Øst anbefaler at forslagsstiller venter med dette til avklaringer fra områdereguleringen begynner å ta form.

Kommuneplanens bestemmelser stiller krav til dokumentasjon og illustrasjoner som skal følge planforslaget ved førstegangsbehandling:

- § 1-8.2 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag: Nye bygge- og anleggstiltak skal være stedstilpasset og harmonere med stedets byggeskikk og ubebygde omgivelser. Landskapssilhuetter, horisontlinjer og åsprofiler skal ikke brytes.
- § 1-8.2.5 Illustrasjonsplan: Illustrasjonsplan, med snitt og oppriss, skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget. Planen skal presentere prosjektet på en lett lesbar måte, vise hvordan tiltaket tilpasses omgivelsene, og illustrere utforming av utomhusarealer med gangsoner, uteoppholdsarealer, beplantning og funksjoner som renovasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler. Illustrasjonsplanen skal vise maksimal utnyttelse i tråd med planforslaget. Kommunen kan fastsette i reguleringsbestemmelsene at konkrete illustrasjoner skal være juridisk bindende.
- § 1-8.2.8 Dokumentasjon: I alle plansaker skal det inngå en redegjørelse og vurdering av tiltaket. For førstegangsbehandling kreves illustrasjonsmateriale som belyser estetikk, fasadeutforming, samspillet med næromgivelsene og fjernvirkning. Dokumentasjonen kan være i form av tegninger, fotomontasjer, perspektivfoto, digital 3D-modell eller fysisk modell.

Miljøtiltak som støyskjerming, overvannshåndtering, grønne strukturer og grønne forbindelser/snarveier skal inngå i planarbeidet. Disse tiltakene skal ha en estetisk og stedstilpasset utforming, samtidig som de fremmer lokalklima og landskapskvaliteter.

#### 4.12 Eiendomsforhold

Eiendomsgrenser vil trolig måtte endres som følge av planforslaget. Lillestrøm kommune er grunneier av arealer i og rundt planområdet. Hvordan dette skal løses vil vurderes i løpet av planprosessen.

#### 4.13 Anbefalingskart

Med bakgrunn i innsendt stedsanalyse, interne tilbakemeldinger og pågående arbeid med revidering av områdeplan for Sørumsand sentrum, er det utarbeidet et anbefalingskart som skal legges til grunn for utarbeidelsen av planforslaget. Se vedlagt anbefalingskart.

### 5 Teknisk infrastruktur

#### 5.1 Samferdsel

##### Vei, varelevering og trafikksikkerhet

Samferdsel og trafikk vil utredes på et overordnet nivå i forbindelse med pågående områderegulering. Plan Øst anbefaler at planforslaget imøtekommer de problemstillinger og løsninger områdereguleringen viser. Forslagsstiller må utarbeide en egen trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet.

##### Adkomst og snuareal

Adkomster og snuarealer skal inngå og fremgå av reguleringsplanen. Plan Øst vurderer at det vil være behov for et snuareal i enden av Kuserudveien, blant annet som følge av økt aktivitet og bruk av området når nye boliger og næringsarealer tas i bruk. Et snuareal vil sikre at renovasjonsbiler, utrykningskjøretøy samt flytte- og servicebiler får tilstrekkelig plass til å snu på en trygg måte. I tillegg vil det bidra til økt trafikksikkerhet ved å redusere behovet for rygging, som kan utgjøre en risiko for myke trafikanter, særlig barn. Etablering av snumulighet vil også gjøre området mer brukervennlig for besøkende og bedre tilrettelagt for personer med nedsatt mobilitet.

Hvordan snuarealet skal løses, er foreløpig ikke avklart. Spørsmålet vil bli vurdert videre i planprosessen og må sees i sammenheng med områdereguleringen for Sørumsand sentrum. Det må blant annet vurderes om snumulighet bør etableres inne i eller utenfor bebyggelsen, eventuelt begge deler.

Forslagsstiller er uenig i Plan Østs vurdering om at planavgrensningen må inkludere areal for snumulighet. De mener dette bør avklares og reguleres på områdereguleringens nivå, og uttrykker bekymring for at foreslått plangrense kan utløse omfattende utredningskrav.

Plan Øst står ved at planområdet varsles bredt i oppstartfasen, med mulighet for innsnevring av planavgrensningen senere i prosessen, når avklaringer foreligger gjennom områdereguleringen. På denne måten unngås behov for tilleggsvarsling.

Det legges vekt på god dialog og løpende vurderinger underveis i planprosessen, og Plan Øst vurderer det som positivt at innspill til snumulighet kan komme i forbindelse med varsel om oppstart. Plan Øst understreker at rådhuset ikke forventes regulert som del av planarbeidet.

##### Parkering og mulighet for felles parkeringskjeller

Parkering utredes i forbindelse med områdereguleringen, og denne detaljreguleringen må tilpasse seg de beslutninger som fattes der. Inntil videre gjelder kommuneplanens bestemmelser for parkering, inkludert det politiske vedtaket om at det skal vurderes felles parkeringsløsninger for eiendommer i sentrum. I kommuneplanens temakart for parkeringssoner ligger planområdet i sone C. For blokkbebyggelse gjelder en maksimumsnorm på 0,8 bilplasser per boenhet. Krav til parkeringsdekning i kommuneplanen

er makskrav, og forslagsstiller oppfordres til å vurdere redusert parkeringsdekning. Kravet til sykkelparkering er minimum 2 plasser per boenhet.

For forretning gjelder et makskrav på 1,5 bilplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA, og et minimumskrav til sykkelparkering på 1 plass per 100 m<sup>2</sup> BRA.

Forslagsstiller påpeker at gjennomføringsperspektivet er viktig, særlig dersom innkjørsel til felles parkering legges til Fokusgården, men området ikke bygges ut.

## 5.2 Renovasjon og varelevering

Løsning for renovasjon vil vurderes i forbindelse med områdereguleringen av Sørumsand sentrum, men forslagsstiller må også vurdere dette i sitt planforslag. Planforslaget må vise og sikre tilfredsstillende renovasjonsløsning både for bolig og for næring. Plan Øst viser til kommuneplanens bestemmelser når det kommer til renovasjon og type renovasjonsløsning. Jf. Kommuneplanens bestemmelse § 2-1.2.4 skal planforslaget tilrettelegge for mobilt avfallssug. Plan Øst anbefaler forslagsstiller å undersøke muligheten for felles renovasjonsløsning for eiendommer i Sørumsand sentrum.

Det må sikres at det avsettes tilstrekkelig areal til innsamlingsløsning for øvrige fraksjoner, som ikke håndteres av avfalls-sug. Når det gjelder glass- og metallemballasje er dette en avfallstype som ikke er kompatibel med avfallssug, og må håndteres gjennom en annen type løsning.

Det bør utarbeides renovasjonsteknisk plan i det videre arbeidet. Romerike avfallsforedling (ROAF) bør brukes aktiv som rådgiver.

## 5.3 Vann, spillvann og overvann

VA-normen til Lillestrøm kommune må følges.

Overvann er tema som også vil utredes i forbindelse med områdereguleringen, og denne planen må imøtekomme fremtidige grep og krav.

Området må sees i lys av nytt regelverk på overvann, særlig pbl § 28-10 og TEK 17 § 15-8 første ledd. Tretrinnsstrategien skal ligge til grunn. Eksisterende overvannsveileder er under revidering, og foruten kravet om sikker flomvei 1/100 med klimafaktor, vil trinn en og to i tretrinnsstrategien kunne variere.

Kommunen har laget en skybruddsplan som kartlegger 100 års regn (+ klimafaktor) i Lillestrøm sentrum. Sørumsand er enda ikke blitt kartlagt, men skal kartlegges.

Skybruddsplanene tar hensyn til hele nedbørsfeltet, altså alt nedbør og smeltevann som vil nå aktuelt område ved en gitt hendelse. Utredning av overvann i planområdet må altså ta hensyn til hele nedbørsfeltet.

Vann: Det ligger vannledninger rundt området som er alt i fra år 2005-2010 i materialet PVC og dim. Ø160.

Spillvann: Det ligger en ø200 PVC i fra 2010, og kort vei til PA150.

Overvann – ledninger/nett: Det er 250/400 PP ledning som dekker området, dette har kort vei til resipient, det bes om at reglene for overvannshåndtering følges uansett.



#### 5.4 Energiløsning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

#### 5.5 Tekniske krav til planforslaget

Til førstegangsbehandling skal det foreligge godkjent detaljplan for vei, samt godkjent overordnet plan for vann, avløp og overvannshåndtering (VA-rammeplan). Tekniske planer må utarbeides av fagkonsulenter på Vei og VA. Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale og private anlegg.

#### 5.6 Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Det må påregnes rekkefølgekrav, særlig med tanke på støy og trinnvis utbygging. Det må også påberegnes at noe av VAO anlegget må oppgraderes.

Rekkefølgekrav vil avklares i løpet av planprosessen parallelt med arbeidet med områdereguleringen.

Plan Øst viser til at områdemodell for finansiering av fellestiltak i Sørumsand sentrum tilhørende vedtatt områdeplan for Sørumsand sentrum trolig vil videreføres i ny områdeplan.

#### 5.7 Planavgrensning

Plan Øst viser til anbefalingskartet der anbefalt planavgrensning fremkommer.

Planavgrensningen skal inkludere hele veibredden for Kuskerudveien, hele veibredden for Fru Natvigs vei samt parkeringsareal mellom forslagsstillers eiendom og Kuskerudvillaen i tillegg til deler areal for snumulighet i enden av Kuskerudveien. Planavgrensning skal være avklart mellom forslagsstiller og Plan Øst før varsel om oppstart.

## 5.8 Øvrig

Ved utbygging kan ikke utbygger regne med å kunne stenge omkringliggende kommunale veier. Begrensende omkjøringsmuligheter og fremkommelighet for visse typer kjøretøy, innebærer at utbygger må ta høyde for at tilstøtende veier ikke kan stenges i lengere perioder, og aldri uten godkjenning fra veiansvarlig. Alle kostnader generert av en midlertidig stenging, tilfaller utbygger i sin helhet.

## 6 Konsekvensutredning

Forslagsstiller har vurdert tiltaket etter forskrift om konsekvensutredning jf. § 4 i forskriften. Det er konkludert med at planen/tiltaket ikke må konsekvensutredes da det ikke omfattes av kriteriene i forskriftens §§ 6, 7 eller 8. Planlagt tiltak vurderes å ikke være 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.

Kommunen er enig i forslagsstillers vurdering om at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

## 7 Medvirkning

Forslagsstiller vurderer at ordinær medvirkningsprosess er tilstrekkelig for dette planforslaget.

Plan Øst minner om at det skal, i tillegg til den ordinære medvirkningsprosessen, avholdes et enkelt informasjonsmøte om planarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart. Dette holdes fysisk med mulighet for digital deltakelse. Forslagsstiller arrangerer, men kommunen vil også stille. Formålet med møtet vil være delt:

- Informere kort om planinitiativet
- Informasjon om oppstartsmøtet og føringene kommunen har gitt
- Informasjon om videre planprosess og hvordan interesserte parter kan påvirke.

Møtet informeres om gjennom brev, nettside og annonse i forbindelse med varsel om oppstart. Møtet bør finne sted 1-2 uker etter at det blir varslet oppstart.

## 8 Behov for ytterligere avtaler

| Foreløpige vurderinger | Merknader                       |
|------------------------|---------------------------------|
| Utbyggingsavtale       | Mulig, bør varsles ved oppstart |
| Gjennomføringsavtale   | Vurderes ikke aktuelt           |
| Infrastrukturavtale    | Ikke aktuell                    |

Ved varsel om oppstart ber kommunen forslagsstiller om å legge inn en ekstra setning om at det kan bli aktuelt med utbyggingsavtale i forbindelse med planforslaget. Kommunen vet ikke på nåværende tidspunkt hvorvidt dette blir aktuelt eller ikke, men anbefaler at det varsles for å unngå ny varsling senere. Per dags dato er det ikke noe som tilsier at det vil være behov.

## 9 Utredninger

Basert på kommunens tilbakemeldinger over, skal følgende vedlegg/utredninger utarbeides i plansaken. Utredninger og analyser skal gjennomføres av kvalifisert personell, og skal sendes inn samtidig med endelige planforslag. ROS-analyse tilpasset det konkrete prosjektet skal alltid utføres.

Dokumentasjon sendes til [postmottak@lillestrom.kommune.no](mailto:postmottak@lillestrom.kommune.no). Listen under er ikke uttømmende, og det tas forbehold om at den videre planprosessen kan avdekke behovet for nye dokumentasjonskrav.

| Dokument                           | Merknader    |
|------------------------------------|--------------|
| ROS-analyse                        | Skal leveres |
| Volum- og funksjonsanalyse         | Skal leveres |
| Estetisk redegjørelse              | Skal leveres |
| Byromsprogram                      | Skal leveres |
| Illustrasjons-/utomhusplan         | Skal leveres |
| Sol-/skyggediagram                 | Skal leveres |
| Digital 3D-modell                  | Skal leveres |
| Grunnforhold – geoteknikk          | Skal leveres |
| Støy                               | Skal leveres |
| Overvann og flom                   | Skal leveres |
| Vann og avløp<br>(VA-rammeplan)    | Skal leveres |
| Luftforurensning                   | Skal leveres |
| Trafikkanalyse                     | Skal leveres |
| Veitegninger og detaljplan for vei | Skal leveres |
| Miljøteknikk/grunnforurensning     | Skal leveres |
| Faktaark                           | Skal leveres |

## 10 Faktaark

Utfyllt faktaark skal foreligge til førstegangsbehandling og følge saken som et selvstendig dokument. Når saksbehandler har mottatt planforslaget, og dette anses som komplett, sendes saksbehandler lenke til utfyllingsskjema på e-post til forslagsstiller. Forslagstiller fyller ut spørreskjemaet med nøkkeldata.

Faktaarket skal inneholde de viktigste nøkkeldataene for reguleringsplanen, for eksempel planområdets størrelse, arealformål og type bebyggelse. Faktaarket vil også benyttes til å sammenligne ulike detaljreguleringsforslags egenskaper, til å samle inn data og statistikk, og presenteres i et presentasjonsformat som viser statistikk, grafer og kart.

## 11 Behov for videre avklaringer

Det er noe uenighet mellom Plan Øst og forslagstiller rundt planens avgrensning. Plan Øst presiserer at det foreløpig ikke er tatt stilling til hvordan snuarealet skal reguleres, men ønsker at arealet inkluderes i planforslaget ved varsel om oppstart, blant annet for å:

- sikre en god overgang mellom ny bebyggelse og tilstøtende arealer
- vurdere om snuareal skal reguleres i denne planen eller i områdereguleringen

- kunne sammenligne ulike løsninger (inne i eller utenfor bebyggelsen), med vurdering av fordeler, ulemper og kjøremønster.

Ved å varsle en litt større avgrensning, er det sikret nok areal til løsning for snumulighet innerst i Kuskerudveien. Det kommende planarbeidet vil avklare hva som blir endelig løsning.

Når endelig løsning er landet, vurderes det om løsningen skal reguleres inn i denne reguleringsplanen eller ikke. Dersom det vurderes at det ikke er nødvendig å regulere som en del av denne reguleringsplanen, reduseres planavgrensningen senere i planprosessen. Utvidelsen av planområdet vil ikke ha betydning for forslagstillers gebyrutregning.

## **12 Kan planarbeidet anbefales?**

### **12.1 Oppstart av planarbeid kan anbefales**

Politisk foreleggelse av planinitiativ ble behandlet i kommunestyret 07.05.2025, hvor det ble gitt tilslutning til oppstart av planarbeid.

Plan Øst er positive til deler av grepet som presenteres i planinitiativet, men understreker føring om at planarbeidet skal gå parallelt med ny områderegulering for Sørumsand sentrum og at forslaget må imøtekomme føringer fra dette arbeidet.

Det er vurdert at fagkyndighet er oppfylt. Det er ikke aktuelt å bringe plansaken inn for regionalt planforum.

### **12.2 Kartutsnitt for varslingsområde**

Se planavgrensning i vedlagt anbefalingskart som utgangspunkt for varslingsområde.

### **12.3 Maler og varslingsliste**

Mal for annonsetekst og varslingsbrev som skal benyttes finnes på Lillestrøm kommunes hjemmesider. Forslag til annonse, SOSI-fil med planomriss og eierlister skal sendes til kommunen for godkjenning.

## **13 Viktig informasjon**

### **13.1 Dialog- og temamøter før politisk behandling**

I tillegg til dialog- og temamøter som avtales løpende basert på behov, må følgende møter avholdes før planforslaget kan sendes inn for komplettvurdering:

- Infrastruktur (samferdsel, vann og avløp, overvann og renovasjon)
- Utforming av landskap, byrom og oppholdsarealer
- Utbyggingsrekkefølge, gjennomføring og rekkefølgebestemmelser
- Kart og bestemmelser

Planforslag som sendes inn før ovennevnte møter er avholdt, vil ikke bli komplettvurdert og sendes tilbake til forslagsstiller.

Det skal etter varsel om oppstart utarbeides en fremdriftsplan der det fremkommer et anslag på hvor mange dialogmøter/arbeidsmøter og type møter det anses å være behov for i løpet av planprosessen. Plan Øst vurderer at det i tillegg til ovennevnte møter kan være aktuelt å ha arbeidsmøte om:

- Volum- og funksjonsanalyse

- Byromsprogram
- Estetisk redegjørelse

Plan Øst anbefaler at det utarbeides et følgeskriv som følger planprosessen og legges ved planen til førstegangsbehandling. Følgeskrivet vil gjøre det enkelt å se hvilke innspill som er kommet underveis, hvordan disse er vurdert, og hvilke endringer som er gjort i planen. På den måten sikres både oversikt og sporbarhet i planarbeidet.

### 13.2 Planforslagets forhold til krav og føringer

Noen planprosesser går over flere år, og erfaringsmessig ligger planforslaget tidvis lenge "i bero" hos forslagsstiller mellom hver gang det er dialog i saken. Administrasjonen tilstreber forutsigbarhet i alle planprosesser, men langsom fremdrift i forslagsstillers arbeid med plansaker representerer en risiko for endrede forutsetninger.

Det er påregnelig at tidlige føringer til en viss grad kan bli endret når planprosesser tar tid, som følge av blant annet vedtak av ny kommuneplan, nye temaplaner, strategier, andre kommunale vedtak som kan påvirke plansaken eller nye fokusområder. Kommuneplanen rulleres hvert fjerde år, og gjelder fra vedtaksdato. At et planarbeid har pågått over lengere tid er ikke ensbetydende med at nye krav og føringer ikke blir gjeldene.

### 13.3 Navnsetting av planforslag

Plannavn, *PLAN-24/00997 Detaljregulering for Bankgården og Sentrumsgården, Sørumsand* er avklart med kommunen.

### 13.4 Øvrig

På kommunens hjemmeside finnes materiale for utarbeidelse av reguleringsplaner. Her ligger blant annet nødvendige og oppdaterte maler for varsling, planbeskrivelse og bestemmelser.

For at et planforslag skal være komplett må følgende materiale innsendes kommunen (i én samlet forsendelse) til [postmottak@lillestrom.kommune.no](mailto:postmottak@lillestrom.kommune.no):

- Planbeskrivelse (i Word-format)
- Forslag til reguleringsbestemmelser (i Word-format)
- Reguleringsplankart i alle nødvendige vertikalnivåer (pdf og nyeste sosi, 1:1000 og A3 – se for øvrig sjekklister)
- Illustrasjonsplan og arealregnskap for full utnyttelse
- All dokumentasjon listet opp i referatets punkt 5 samt evt. andre nødvendig dokumentasjonskrav
- Eierliste – gnr/bnr. må ikke fjernes fra eierlisten som blir oversendt til kommunen
- Kopi av alle innkomne forhåndsuttalelser ved planoppstart
- Kopi av annonse for planoppstart

Dersom planprosessen står stille over ett år, ny kommuneplan vedtas eller det skjer ting i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte.

Behandling av private detaljreguleringsplaner er gebyrbelagt og selvkostfinansiert. Vi viser til kommunens gebyrforskrift og gebyrregulativ. Gebyrregulativet er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

Saksbehandler har en skrivefrist som er ca. 5 uker før planforslaget tas til behandling i politisk møte. Ved fremleggelse til politisk behandling, tar administrasjonens innstilling utgangspunkt i «innstillingstrappen»:



Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøtet eller referatet gir partene særskilte rettigheter senere i saksbehandlingen. Nabo- eller beboerprotester, krav fra offentlige myndigheter m.m., vil kunne føre til krav om endring av prosjekt og/eller fremdriften for prosjektet.