

PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for del av Sørumsand idrettspark, gnr./bnr. 246/100

Svømmehall og flerbrukshall



Utarbeidet av: Stein Halvorsen Arkitekter AS

Dato: 12.01.2024, 14.02.2024 rev 01

1 Ansvarlige

Fagkyndig	Firma: Stein Halvorsen Arkitekter AS
	Adresse: Rosenborggata 19A, 0356 Oslo
	Org.nr.: 976 842 006
	Kontaktperson: Kristin Nordli
	E-post: kristin@sh-arkitekter.no
	Telefon: 23 23 38 70
Forslagsstiller	Firma: Lillestrøm kommune
	v/ Kommunalområde Eiendom, Byggherreavdelingen
	Adresse: Rådhuset, Jonas Lies gate 18, 2000 Lillestrøm
	Org.nr.: 820 710 592
	Kontaktperson: Axel Hauge
	E-post: axel.hauge@lillestrom.kommune.no
	Telefon: 46 65 02 30
Hjemmelshaver	Navn: Sørumsand Idrettsforening (SIF)
	v/ Tonja M. Orderud
	E-post: tonja@sif.no
	Telefon: 97 77 77 78

Fakturaadresse for plansaksgebyr:

Lillestrøm kommune v/ Kommunalområde Eiendom, Byggherreavdelingen
Prosjekt E41971 Sørumsand idrettspark
Bestillernummer 43100006

Kommunen er i utgangspunktet unntatt å betale plangebyr. Hvordan dette slår ut i en situasjon hvor det delvis reguleres for kommunalt behov og delvis for et privat formål må avklares nærmere.

2 Bakgrunn

2.1 Formålet med planen

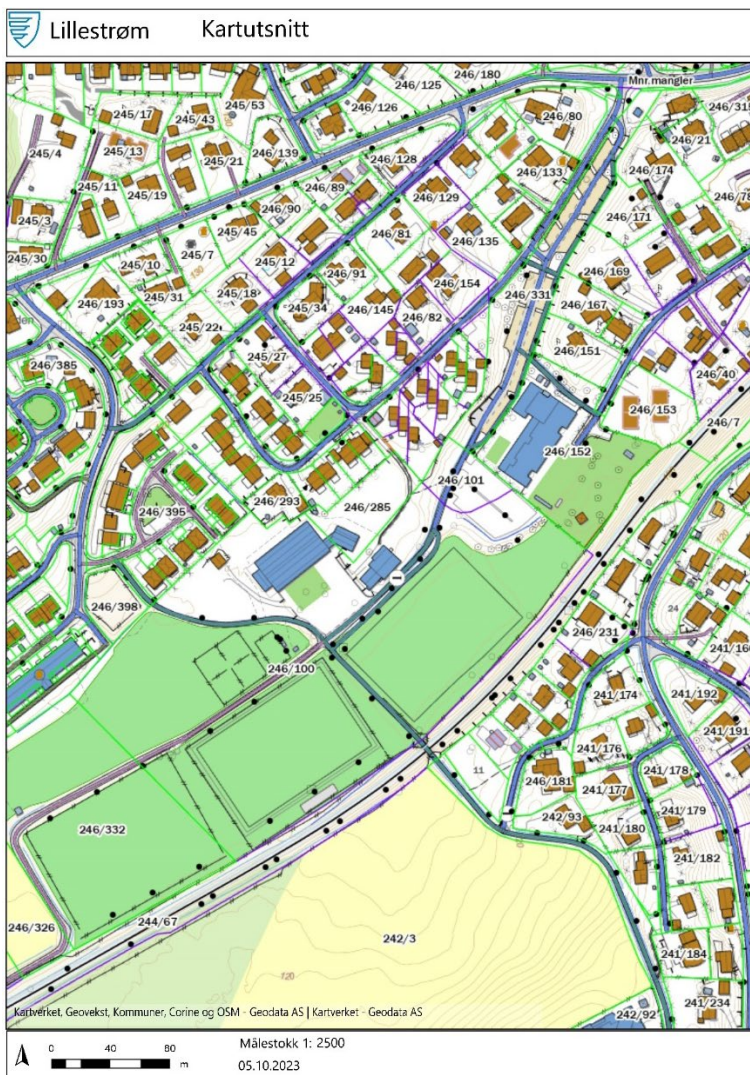
Formålet med planen er å detaljregulere del av Sørumsand idrettspark med ny svømmehall med felles inngangsparti (utarbeidet av Stein Halvorsen Arkitekter for Lillestrøm kommune), samt tilliggende ny flerbrukshall med fremtidig mulig utvidelse (utarbeidet av Backe idrettsbygg for Sørumsand Idrettsforening (SIF)).

2.2 Planområdet

Planområdet ligger som del av Sørumsand idrettspark mot øst, tilliggende forbindelse fra Parkveien, inkludert eksisterende parkeringsplass. Planområdet ligger ved siden av Idrettsparken barnehage i nordøst, eksisterende idrettshall og idrettsbygg i nordvest, og langs jernbanelinjen (Kongsvingerbanen) i sørøst.

Sørumsand idrettspark har adresse Parkvegen 15, gnr./bnr. 246/100. Sørumsand idrettsforening (SIF) er grunneier. Planområdet omfatter også gnr./bnr. 246/101.

Kommunen har dialog med SIF om leie av grunn til svømmehallen.



Situasjonskart – Grunnkart fra kommunens kartportal

Sørumsand idrettspark ligger forholdsvis sentralt plassert i Sørumsand, med kort avstand for stor del av kommunens innbyggere. 500 meter (ca. 10 min) til Sørumsand togstasjon og kollektivknutepunkt, 600 meter til Sørumsand barneskole, og ca. 700 meter til Sørumsand videregående skole.

Idrettsparken er om lag 60 dekar og består av en idrettshall med kafeteria, klubbhus med garderobes, møterom og forsamlingslokale, samt en stor åpen slette med flere fotballbaner, skatepark, sandvolleyballbane, to tennisbaner, og en treningspark.



Sørumsand idrettspark – Flyfoto fra Norgebilder



Planområdet sett fra Parkveien – Google Streetview

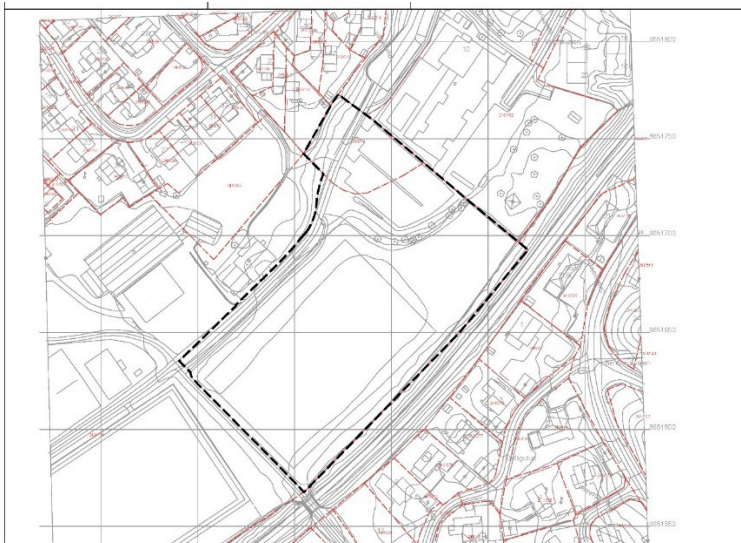
Planavgrensningen som foreslått medtar dagens fotballbane/gresslette lengst mot øst i idrettsparken, og eksisterende parkeringsplass ved Idrettsparken barnehage.

Planavgrensningen inkluderer gnr./bnr. 246/101 inntil tomtegrensen mot Parkveien. Dette medtas slik at det evt. kan lages et fortau langs Parkveien mot nytt tiltak. Om det skal medtas mer av veiarealet til Parkveien mot nordøst må diskuteres med kommunen og avklares i det videre arbeidet.

Jernbanelinjen danner en naturlig avgrensning av planområdet i sørøst. Eksisterende gang- og sykkelvei danner en naturlig avgrensning av planområdet i sørvest.

Eksisterende gang- og sykkelvei i øst-vest retning langs fotballbanen/gressletten, som ligger mellom denne og eksisterende idrettshall/bygg gnr./bnr. 246/100, er medtatt i planområdet da det kan være behov for justering av denne.

Størrelse på planområde er ca. 16,7 daa.



Forslag til planavgrensning

3 Planønsket

3.1 Ønsket bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planområdet planlegges for ny svømmehall hvor Lillestrøm kommune er tiltakshaver og eier, og flerbrukshall der Sørumsand idrettsforening (SIF) er tiltakshaver.

Svømmehallen inneholder to basseng for bruk av skoler, svømmeklubben, og tilgang for befolkningen.

Flerbrukshallen skal være en dobbelthall med en fremtidig mulig utvidelse av en enkelthall.

De to byggene er forbundet med et felles inngangsparti.

Formål det skal detaljreguleres for er kombinert arealformål – idrettsanlegg og tilhørende tjenesteyting. Det må også detaljreguleres formål samferdselsanlegg (eksempelvis vei, parkering, fortau).

3.2 Utbyggingsvolum, arealer og byggehøyder

Sørumsand Svømmehall skal ha et hovedbasseng og et opplæringsbasseng.

Flerbrukshallen skal være dobbel med fremtidig mulig utvidelse av en enkelthall mot sørvest.



Perspektiv sett fra øst

Arealprogrammet for svømmehallen er utarbeidet etter forutsetningene i Temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2021-2024, vedtatt 16.12.2022. Samt innspill til denne, og med støtte i beregning av besøkstall basert på datablad fra SINTEF (Byggforsksblad 372.333).

Romprogrammet for svømmehallen er nøkternt satt opp etter besøkstallet, og inneholder ikke buffer for utvidelse av aktiviteter. Det er f.eks. ikke medtatt stupemulighet. Romprogrammet må ses på som foreløpig da det først nå ifbm. skisseprosjektet er startet opp brukermedvirkningsprosess. Endringer i persontall, antall arbeidsplasser, vil påvirke areal for garderober/toaletter for ansatte og besøkende. Enkelte driftskonsepter kan påvirke behov for arealer og deres plassering i anlegget.

Arealprogrammet for flerbrukshallen er også utarbeidet etter forutsetningene i Temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2021-2024, vedtatt 16.12.2022, samt innspill til denne. Det er i tillegg lagt til et areal for et styrketreningsrom til bruk for idrettsforeningens medlemmer.

Romprogrammet for flerbrukshallen er laget for å kunne vurdere utstrekning og volum av bygningsmassen. I den videre prosess må dette forankres hos SIF.

Arealer svømmehall:

Pt. 5 850 m² BRA inkl. fiktive plan
Ca. 2 000 m² BYA

Arealer flerbrukshall (hhv. to hallflater og utvidelse):

Pt. $8\,850\text{ m}^2 / 4\,200\text{ m}^2 = 13\,050\text{ m}^2$ BRA inkl. fiktive plan
Ca. $3\,320\text{ m}^2 / 1\,510\text{ m}^2 = 4\,830\text{ m}^2$ BYA

Totalarealer (inkl. flerbrukshall m/utvidelse):

Pt. 18 900 m² BRA inkl. fiktive plan
Ca. 6 830 m² BYA

Det er i plansaken ønskelig å regulere BRA arealer, hvor fiktive plan ikke er tellende. Dette utgjør ca. 10 850 m² pt.



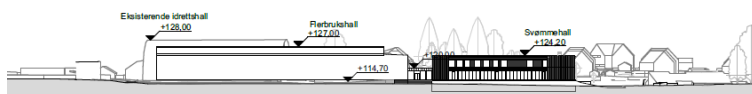
Situasjonsplan med svømmehall (blå) og flerbrukshall (grønn)

Bebyggelsen ligger på en del av idrettsparken som har et lokalt sprang i terrengnivået. Bebyggelsen forholder seg til dette terrengspranget gjennom arrondering av terrenget opp fra atkomstsituasjonen i Parkveien fra ca. kote +111, til felles inngangsparti for bebyggelsen på kote +115,2. Det er ca. 4 meters høydeforskjell.

Svømmehallen bygges med en høy etasje og får en høyde på ca. 8 meter per nå.

Flerbrukshallen bygges også med en høy etasje og får en høyde på ca. 11 meter per nå.

Felles inngangsparti i midten blir et lavere bygg på en etasje og får en høyde på ca. 4 meter per nå.



Terrengsnitt i øst-vest retning.

En avtrapping av volum med svømmehallen før flerbrukshallen gir en naturlig volumoppbygging og en vennlig adkomstsituasjon.



Perspektiv sett fra Parkveien

3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Byggene er forbundet med et felles inngangsparti som har adkomst fra både nord og sør.

Svømmehallen inneholder:

- Publikumsfunksjoner som resepsjon/kiosk/butikk, vestibyle/kafe, samt tilhørende publikumstoiletter og tribune.
- Idrettsfunksjoner som hovedbasseng, opplæringsbasseng, sekretariat, overvåking/førstehjelp, utstyrlager og garderobeanlegg.
- Administrasjonsfunksjoner som kontorer, møterom, pauserom.

- Støttefunksjoner som renholdsrom, avfallsrom og lager.
- Tekniske rom som ventilasjon, hovedtavle, varmesentral, IKT etc.

Flerbrukshallen inneholder:

- Publikumsfunksjoner som vestibyle, kafeteria med tilhørende kjøkken og lagre, samt tilhørende publikumstoiletter og tribune.
- Idrettsfunksjoner som dobbel flerbrukshall med spilleflate 48x45 meter, styrketreningsrom, evt. kampsportrom, garderobeanlegg (4 sett), utstyrlager.
- Administrasjonsfunksjoner som klubblokaler/kontorer, møterom, sosialt rom.
- Støttefunksjoner som renholdsrom, avfallsrom, lager.
- Tekniske rom som ventilasjon, hovedtavle, varmesentral, IKT etc.

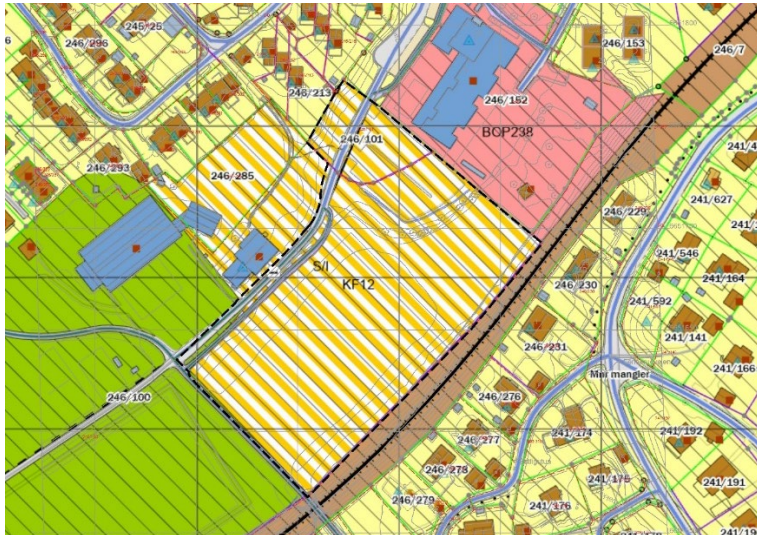
Se vedlegg som følger planinitiativet med foreløpige tegninger for svømmehallen utarbeidet av Stein Halvorsen Arkitekter AS, og for flerbrukshallen utarbeidet av Backe idrettsbygg for SIF.

4 Planstatus og føringer

4.1 Forholdet til kommuneplanen

Kommuneplan 2023-2035 for Lillestrøm kommune (vedtatt 14.06.2023 sak 76/23) er gjeldende.

Tiltaket er en del av felt KF12 som er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål.



Utsnitt fra kommuneplan fra kommunens kartportal

Ref. bestemmelse § 2-9 Område for bebyggelse og anlegg – Kombinerte formål:

Felt navn: KF12 (ved Sørumsand idrettspark)

Tillatt arealformål: Idrett/tjenesteyting

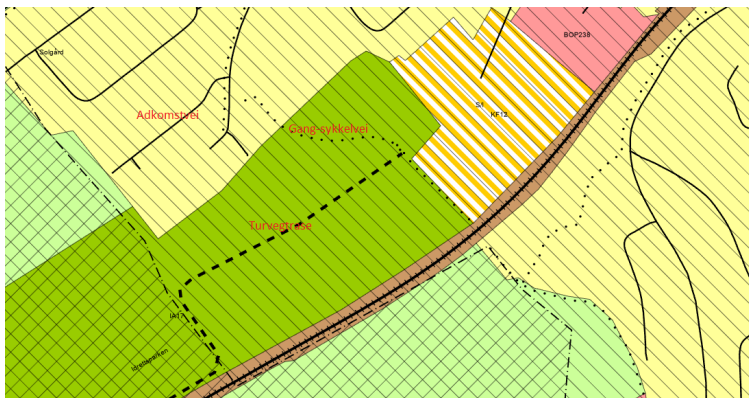
Ellers gjelder blant annet:

§ 1-8 Estetikk (jf. pbl § 11-9 nr. 6).

§ 1-12 Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5).

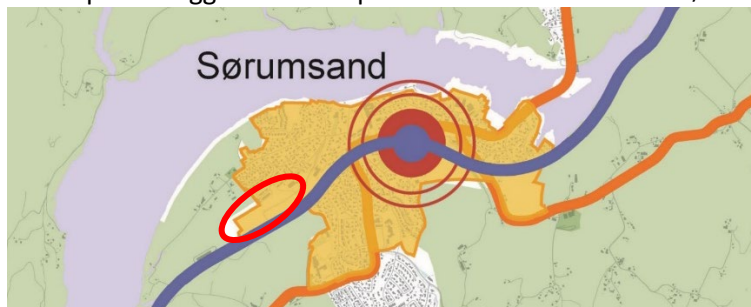
Felt KF12 grenser til IA17, dagens idrettspark, som er avsatt til arealformål nåværende idrettsanlegg.

Kommuneplanen viser en eksisterende turvegtrase tvers igjennom nåværende idrettsanlegg, og langs den sydlige delen av framtidig idrettsanlegg langs jernbanelinjen. Samt eksisterende gang- og sykkelvei tvers igjennom nåværende idrettsanlegg som forbinder boligområdene mot nord til Sørums barneskole og barnehage i sør.



Utsnitt fra kommuneplan fra kommunens kartportal

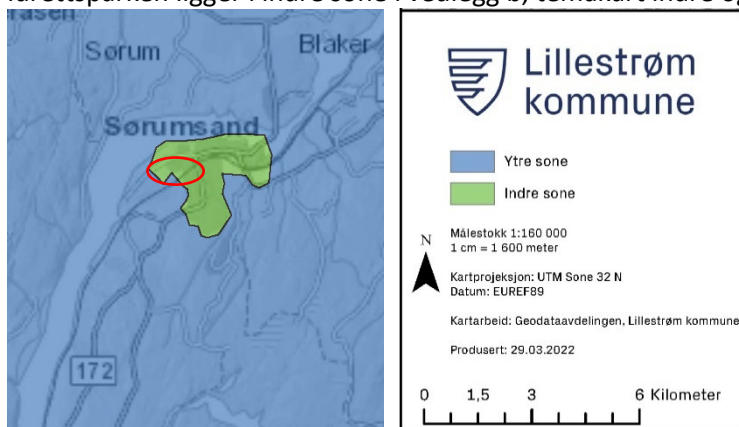
Idrettsparken ligger innenfor prioritert vekstområde for Sørumsand:



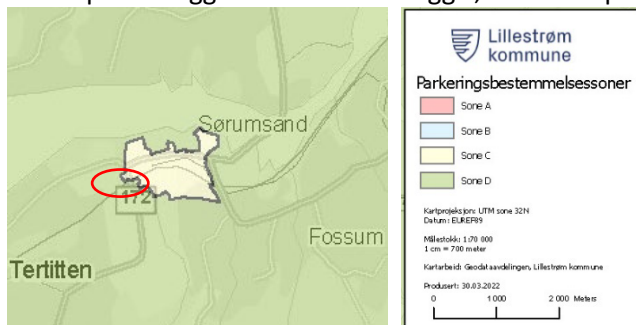
Utsnitt fra kommuneplan, vedlegg prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune

Kommuneplanen har en rekke temakart som vedlegg til bestemmelser.

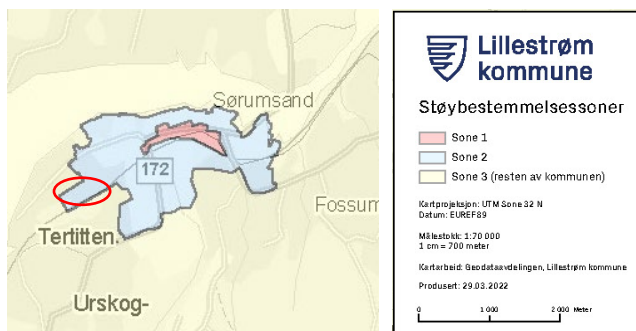
Idrettsparken ligger i indre sone i vedlegg b, temakart indre og ytre sone:



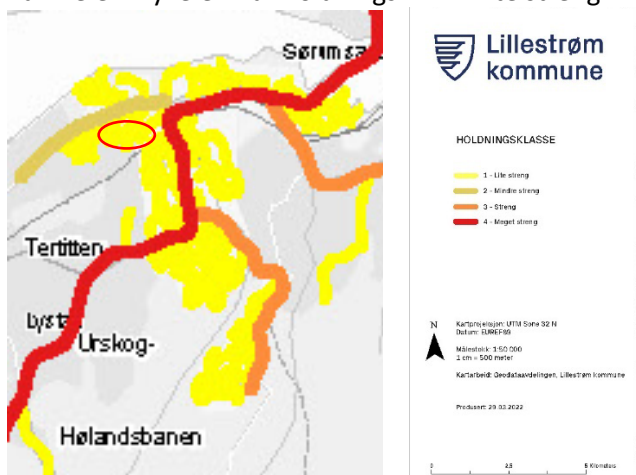
Idrettsparken ligger i sone D i vedlegg c, temakart parkeringsbestemmelssoner:



Idrettsparken ligger i sone 2 i vedlegg d, temakart støybestemmelssoner:



Parkveien+Lyveien har holdningskl. 1 – Lite streng i vedlegg e, temakart holdningsklasser avkjørsler:



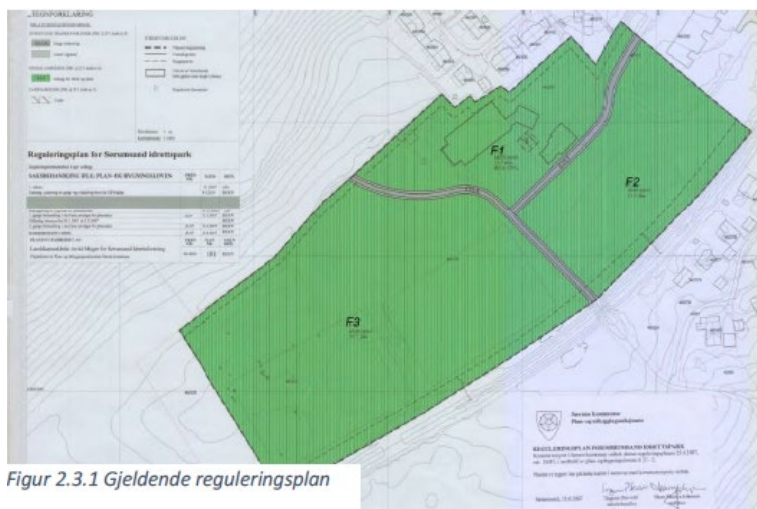
4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Eksisterende idrettspark omfattes av «Reguleringsplan for Sørumsand Idrettspark, planID 0226_181 vedtatt 13.06.2007».

Området er regulert til spesialområde (idrettsanlegg), offentlig trafikkområde (gang- og sykkelvei), og trafo/nettstasjon (fareområde).

Formål idrettsanlegg er delt i tre delområder med egne bestemmelser:

- F1: Tillatt oppføring av tilbygg/nybygg, maks BYA=25%, maks mønehøyde 9 meter.
- F2: Fotballbaner m/lysanlegg, reklameskilt, inngjerding og små kiosker
- F3: Nye fotballbaner m/lysanlegg, tribuner, kiosker og inngjerding. Arkeologisk utgraving kreves før iverksetting av tiltak.



Figur 2.3.1 Gjeldende reguleringsplan

Plankart reguleringsplan for Sørumsand idrettspark, planID 0226_181 vedtatt 13.06.2007, hentet fra mulighetsstudien.

Tiltaket vil ligge på delområdet F2.

Det er en byggegrense 20 meter fra senter jernbane langs jernbanelinjen for delområde F2 og F3.

Dagens reguleringsbestemmelser gir lite spillerom for en utbygging av idrettsparken derav behov for ny detaljregulering.

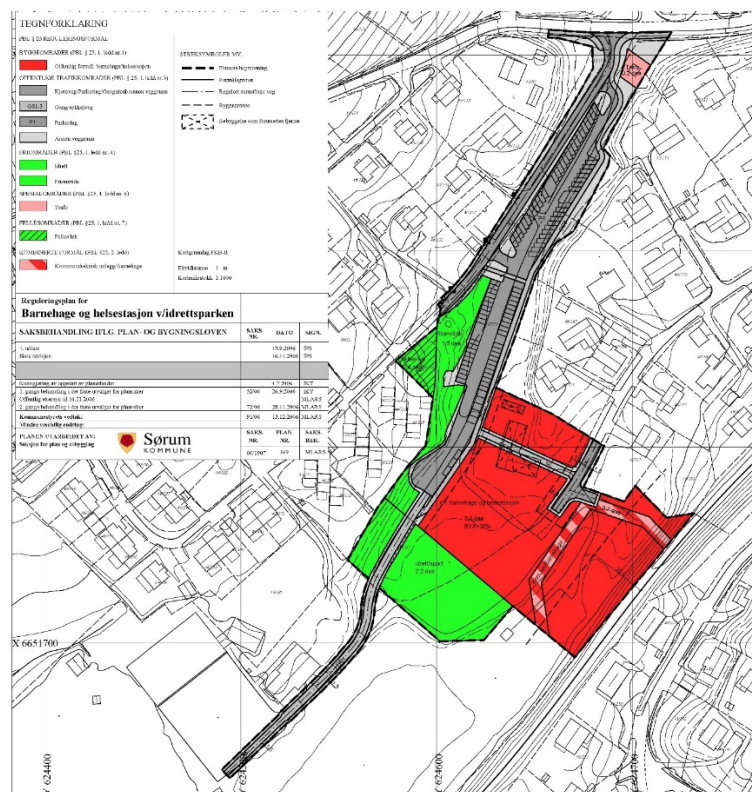


Plankart reguleringsplan for Sørumsand idrettspark fra kommunens kartportal, med foreslått planavgrensning.

Planområdet grenser til «Reguleringsplan for barnehage og helsestasjon ved Idrettsparken, planID 0226_169 vedtatt 13.12.2006».

Her er det et område på 2,2 daa med formål idrett/sport som ble avløst av «Reguleringsplan for Sørumsand Idrettspark, planID 0226_181 vedtatt 13.06.2007». Dette området utgjør dagens eksisterende parkeringsplass, og vil være en del av planområdet for den nye detaljreguleringsplanen.

Reguleringsplanen har med seg Parkveien med parkering og tilhørende arealer.



- Kap 4.2 Forslag til nye områder til idrett og fysisk aktivitet, punkt 4.2.2 Sørumsand
Sørumsand er tettstedet med størst vekst kommende år etter byen Lillestrøm. Idrettsparken i Sørumsand har kapasitet til høyere grad av utnyttelse. Sørumsand IF har to 11er kunstgressbaner, og kan derav se på bruken av sine gressbaner til annet idrettslig formål. Sørumsand IF foreslår å bygge idrettshall og svømmehall på en av disse. Nye idrettsanlegg på Sørumsand skal etableres i Sørumsand Idrettspark.

- Kap. 5.2 Idrettshaller

Behov for en hallflate på Sørumsand. Bør bygges i nærhet til enten Sørumsand barneskole eller Sørumsand Videregående skole. Aktuell lokalisering kan være Sørumsand Idrettspark hvor Sørumsand IF ønsker å realisere en idrettshall hvor de medvirker både i investering og drift. SIF-hallen er i dårlig stand. Det foreligger ingen tilstandsrapport, men hersker liten tvil om at det er store kostnader knyttet til en rehabilitering. Trolig minst 20 millioner kroner. SIF ønsker å bruke SIF-hallen som en kaldhall for fotball hvis de får realisert en ny hall med flere flater i idrettsparken. Dobbelt flerbrukshall + turnhall + kampsportrom på Sørumsand er gitt andre prioritet i tabell:

2	Dobbelt flerbrukshall + turnhall + kampsportrom, Sørumsand	120.000	a) Skole- og helsetjeneste c) Kapasitetsutfordringer g) Mangfold av aktiviteter
---	--	---------	---

- Kap. 5.4 Svømmebasseng

Utdanning har dokumentert behov for tre nye svømmeanlegg beliggende nær Sørumsand skole, Fetsund Vest (Hovinøgda/ Garderåsen) og Lillestrøm vest. Svømmebasseng 25 meter + 12,5 meter på Sørumsand er gitt første prioritet i tabell:

Prioritet	Anlegg	Kostnad	Vurdering
1	Sørumsand 25 meter + 12,5 meter	120.000	a) Skole- og helsetjeneste c) Kapasitetsutfordringer

- Kap 5.5 Kampsport

Behov for et kampsportrom på Sørumsand for Sørum karateklubb. Sørum karateklubb benytter seg i dag av gymsaler og en dag i Bingsfosshallen, realisering av et kampsportrom vil derfor også være positivt for andre aktører på Sørumsand da dette frigjør treningstid. Den mest effektive anleggsutviklingen for kampsport er i kombinasjon med flerbrukshaller. Kampsport har behov for rom på 250-500kvm med permanent dekke spesifikt for idretten. Har en merkostnad til en flerbrukshall, men er allikevel økonomisk gunstig på grunn av sambruk av fellesarealer og garderober. Kampsportrom med flerbrukshall på Sørumsand er gitt andre prioritet i tabell:

2	Kampsportrom Sørumsand Samkoordinert med flerbrukshall	4.000	c) Kapasitetsutfordringer d) Minimum anleggsstruktur i et tettsted
---	---	-------	---

- Kap 5.9 Turnanlegg

Det er to store turngrupper i kommunen som i dag trener i gymsaler eller flerbrukshaller. Det er Sørumsand Gymnastikkforening og Fet IL sin turngruppe. Ingen av gruppene har tilrettelagte anlegg for spesifikt for turn da det ikke eksisterer noen basishall i kommunen. Det vurderes slik at det er behov for tre turnhaller i Lillestrøm kommune, beliggende på Fetsund, Sørumsand og Skedsmokorset. En basishall bør samlokaliseres med en vanlig flerbrukshall, slik at de kan ha sambruk av fellesarealer og garderober, samt at det da er bedre tilrettelagt for større arrangementer. En basishall kommer i tre størrelser 25x20m, 25x30m og 25x45m. Basishall for turn på Sørumsand er gitt første prioritet i tabell:

Prioritet	Anlegg	Kostnad	Vurdering
1	Basishall for turn - Sørumsand	40 000	c) Kapasitetsutfordringer g) Mangfold av aktiviteter

- Kap 6 Prioriterte og uprioriterte anlegg i 4-årsperioden, punkt 6.3 Prioritering kostnadskrevenne anlegg som mangler finansiering.

Sørumsand idrettspark står som punkt 3 i prioriteringslisten:

3	Sørumsand Idrettspark Basseng 25m + 12,5m Dobbel flerbrukshall Basishall for turn	240 mill	a) Skole- og helsetjeneste c) Kapasitetsutfordringer
---	--	----------	---

Behov for svømmebasseng 25 meter + 12,5 meter, dobbelt flerbrukshall og basishall for turn. Høy prioritering begrunnes med at skole- og helsetjeneste kan bruke anleggene på dagtid, og at det er kapasitetsutfordringer i dagens anlegg.

4.4 Forholdet til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (vedtatt 16.12.2015)

Sørumsand er beskrevet som et prioritert vekstområde.

Ref. kap. 4.4 Kommuneøkonomi vil den forventede befolkningsveksten i Oslo og Akershus kreve kommunale investeringer, blant annet idrettsanlegg.

Tiltaket bygger ut et område der det allerede finnes flere idrettsanlegg og vil være en del av Sørumsand idrettspark. Idrettsparken ligger i nærhet til sentrum med god kollektivdekning. Har gode gang- og sykkelforbindelser fra flere områder i nærheten, som inkluderer skoler og barnehager. Er bilfri, men har tilgang til nødvendige parkeringsplasser rett utenfor området.

Planforslaget vil ivareta intensjonen til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

4.5 Forholdet til evt. andre regionale eller statlige føringer

- *Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming* (fastsatt av MD 25.05.2009)

Tiltaket skal forholde seg til overordnede føringer og regelverk når det gjelder universell utforming. Det kan være behov for medvirkning.

- *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging* (vedtatt 20.09.1995)

Tiltaket er i seg selv rettet mot barn og unge – både som del av undervisning, men også gjennom bruk av idrettslag, fritids- og familiebesøk. Myke trafikanter og trafikksikkerhet skal prioriteres ved tiltakets utforming av uteområder med tanke på adkomstforhold etc.

- *Statlige planretningslinjer fra samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* (vedtatt 26.09.2014)

Tiltaket fortetter et område som allerede er en idrettspark med flere eksisterende idrettsanlegg, og samler disse funksjonene på ett sted i kommunen i nærhet av skole, barnehage, og sentrum.

- *Nasjonal gåstrategi* (utarbeidet 29.02.2012)

Tiltaket ligger i Sørumsand idrettspark i umiddelbar nærhet til sentrum med god kollektivdekning. Idrettsparken har gode gang- og sykkelforbindelser fra flere områder i nærheten, som inkluderer skoler og barnehager.

- *Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2015-2030* (vedtatt 19.12.2016)

Tiltaket fortetter et område som allerede er en idrettspark med flere eksisterende idrettsanlegg (hall, baner med mer), og samler disse funksjonene på ett sted i kommunen i nærhet av skole, barnehage, og sentrum (med kollektivknutepunkt).

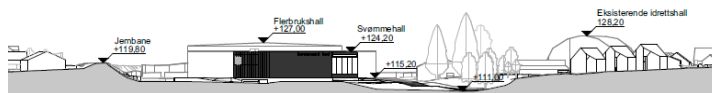
5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Sørumsand Idrettspark er relativt flat med store gressflater. Den ligger lavere enn jernbanen med en nivåforskjell langs hele idrettsparken.



Jernbanelinjen bak idrettsparken – Foto fra mulighetsstudien

På området der det skal bebygges er høydeforskjellen på ca. 5,54 meter fra kote +115,2 på inngangspartiet til kote +119,74 på jernbanelinjen.



Terrengsnitt i nord-sør retning.

Tiltaket skal tilpasses landskapet ved at det utnytter terrengspranget som ligger lokalt i planområdet. Dette vil gi et øvre og nedre nivå henholdsvis på forsiden og baksiden til svømmehallen som er det første bygget man kommer til.

Fordi hele idrettsparken er så stor og ligger langs jernbanelinjen vil det ikke forringe tilliggende boligområder. Disse ligger et stykke unna på vei inn til idrettsparken, samt på andre siden av jernbanen i sør. På grunn av at jernbanelinjen er hevet fra områdene på hver side av denne, vil fjernvirkningen reduseres.



Bebyggelse på andre siden av jernbanelinjen i Skoleveien – Google Streetview

Planfaglige tema som blir berørt/ikke berørt:

- Natur- og ressursgrunnlaget
I idrettsparken er det kartlagt Tjeld (nær truet art). Det er ikke registrert fremmedarter/rødlistede flora. Det er få trær inne på idrettsparken, ellers består området av gress, samt ugress i randsonene og på baner som ikke er gjort om til kunstgressbaner. Det er et belte med trær øst for nyetablert parkeringsareal, og noe blandingskog i en skråning/platå nord for barnehagen. Tiltaket vil beslaglegge et gressareal i eksisterende idrettspark. Berører ikke jordbrukslandskapet, skogsområdene eller ravinlandskapet.
- Landskap
Dagens idrettspark ligger nede i en dal med slake åssider. Idrettsparken strekker seg i en nordøst til sørvestlig retning i dalen. Tiltaket vil forholde seg til eksisterende landskap og ikke endre på dette.
- Verneinteresser
Tiltaket berører ingen verneinteresser, og ligger utenfor hensynssoner i området.
 - Kulturminner

Det er ingen kulturminner i selve planområdet. Utgraving av tidligere merkede mulige funn innenfor idrettsparken er ferdig utført ref. mulighetsstudien fra 2022. Under kulturminneregistreringen ble det funnet en automatisk fredet lokalitet i form av et bosetning/aktivitetsområde. Tiltaket virker ikke inn på dette.

I nord ligger Lyveien – et enhetlig trehusmiljø, der tre og tre boliger er kjedet, med forbindelse til Sørumsand verksted fra 1959 der lite er blitt endret. Sørumsand verksteds borettslag har middels verneverdi (VK3). Trehusmiljøet i Lyveien må hensyntas i det videre arbeidet.



Boliger i Lyveien – Google Maps

- Trafikkforhold

- Adkomst

Det er hovedadkomst for bil fra Parkveien via Lyveien forbi Idrettsparken barnehage og Sørumsand helsestasjon med fortau/gangvei. I tillegg er det gang- og sykkelveiadkomst fra Sørumsand barneskole i sørøst via jernbaneundergang og nordvest fra boligområde, samt via turvei som grusvei i sørvestenden av idrettsparken som kobler seg på Lysstadvegen ved MIRA. En del personer vil med dette kunne bevege seg til fots eller med sykkel, hvilket kan redusere trafikkmengden med bil og behov for parkeringsplasser. Men svømmehall spesielt er ikke en type bygg der man utelukkende kommer med kollektivtrafikk eller syklende/gående. Svømmehallen vil også kunne tiltrekke seg folk med lenger reisevei.

Tiltaket påvirker adkomstforhold og gir behov for ny adkomstsituasjon fra Parkveien og der det i dag er eksisterende parkeringsplass.

I saksframlegg (23/01518-1) fra kommunedirektøren datert 27.02.2023 til sak 39/23, er det antydnet at hovedadkomsten fra Parkveien vil ha for liten kapasitet og derfor behov for ombygging slik det er beskrevet i notat fra veirådgiver.

Notat fra Rambøll datert 08.11.2022 sier at det vil være behov for tiltak i veiatkomsten inn til området som følge av økt trafikk til idrettsparken.

Notatet inneholder vurderinger for adkomstvei, internveier og parkering.

I tilhørende møte med kommunen i juni 2022 ble det fastslått at Parkveien faller bort og at man regulerer den som et parkeringsområde som en mulighet. Dette gir adkomst til idrettsparken via Lyveien med avkjøring til et parkeringsområde. På grunn av økt trafikkmengde faller Lyveien inn under ny dimensjoneringsklasse. Den må oppgraderes fra Boligvei til Adkomstvei og utvides fra 5 til 6 meter med en grøftebredde fra 1,5 til 2 meter. Vestsiden

ligger mens man utvider mot parkeringsareal – noe som gir to mulige alternativer hhv. alternativ med stenging av utkjøring nord i Parkveien og alternativ med enveisutkjøring nord i Parkveien (delvis som i dag). I tillegg bør det utbedres avkjørsel til Parkveien fra Lyveien, justeres avslutning av Parkveien ved dagens snuplass med et trygt krysningspunkt og fortau.



Parkering i Parkveien – Google Streetview

- **Parkering**

Eksisterende parkeringsplass i idrettsparken ved hovedadkomst fra Parkveien har 66 parkeringsplasser, samt 4 HC-plasser. Det er ikke etablert egne bussparkeringsplasser eller klar løsning for av-/påstigning (kiss&ride). I notat fra Rambøll datert 08.11.2022 angis det ca. 171 parkeringsplasser i Parkveien. Ifølge mulighetsstudien datert 31.10.2022 finnes det alternative parkeringsmuligheter i planområdet med 354 plasser som kan avlaste området ved arrangementer på kveldstid og i helger. For eksempel ved Sørumsand skole og barnehage, samt ved togstasjonen, og langs jernbanen der denne krysser Fv 172. Tiltaket vil påvirke og endre eksisterende parkeringsplass og gir behov for parkering i nærheten av bebyggelsen og planforslaget må se videre på parkering og løsning for av-/påstigning. Det er tenkt parkering på baksiden av bebyggelsen som gir en hensiktsmessig utnyttelse av areal mot jernbanen.



Parkering i enden av Parkveien – Google Streetview

- **Risiko og sårbarhet**

- **Flom**

Deler av idrettsparken i nordøst er delvis flomutsatt og blir berørt av tidvis overvann som samler seg opp. Det er grunn til å tro at det er dårlig infiltrasjonsevne – der nyetablert parkeringsareal er i dag. Årsaken til flomvei er trolig pga. lavere kotehøyde på parkeringsarealet enn resten av idrettsparken. Terrenget er senket mer i retning av jernbanen enn det var tidligere. Store deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Det ligger også en aktsomhetslinje for maksvannstandstigning 2,8 over deler av planområdet. Det går i tillegg en drenerings-linje fra Parkveien, over dagens parkeringsplass, videre over gressletta og sørover langs jernbanen til undergangen. Samt en mindre langs gang- og sykkelveiforbindelsen fra Parkveien i retning sørvest. Tiltaket blir berørt av dette. Dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot flomfare må foreligge i plansaken.



Markering av dreneringslinjer i rødt, flom aktsomhetslinje i blått, og aktsomhetsområde prikket – Kart Samfunnssikkerhet fra kommunens kartportal

- Ras og grunnforhold
Området ligger under marin grense. Det er løsmasser i området. Antatt betydelig grunnvannspotensial.



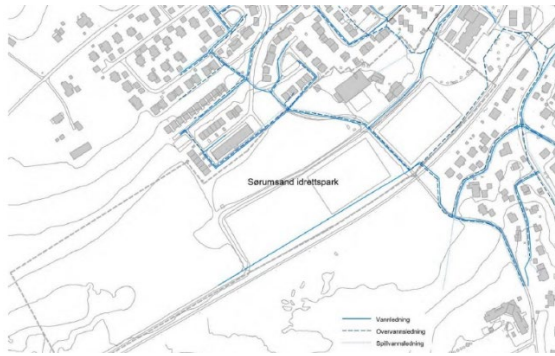
Løsmasser – Temakart Geologi fra kommunens kartportal

Det er ikke gjort grunnundersøkelser i idrettsparken, men det er utført grunnboringer i forbindelse med naboprojekter.

Aktsomhetskart for radon viser moderat til lav fare for radon i området.

Det pågår grunnundersøkelser i tilknytning til planlagt utbygging. Det må videre dokumenteres at planlagte tiltak ikke vil påvirke jernbanens stabilitet negativt, risikoreduserende tiltak må implementeres i planen dersom det viser seg at tiltakene kan føre til økt risiko og negative konsekvenser for infrastruktur.

- Sosial infrastruktur
Kommunen leier i dag fasiliteter i idrettsparken til kroppsøving for Sørumsand barneskole. Idrettsparken har også funksjon som et oppholdssted for idrettsentusiaster og turgåere. Ved større tilstelninger og kamper vil befolkningen lokalt og fra periferien trekke til idrettsparken. Ny svømmehall og flerbrukshall vil forsterke Sørumsand Idrettspark som idrettsanlegg og tilføre mer aktivitet på området. Tiltaket vil med dette bidra til trygghet da det også har åpningstider utenom skoletid, for allmennheten og idrettslag, slik at området vil fremstå som trygt og i bruk ved økt aktivitet. Felles inngangsparti vil ha to innganger fra forsiden og baksiden. Dette gir bedre tilgjengelighet og økt opplevd trygghet på baksiden.
- Teknisk infrastruktur
Ifølge mulighetsstudien fra 2022 er det godt tilrettelagt med teknisk infrastruktur i idrettsparken for fremtidig utbygging.



Illustrasjon fra mulighetsstudien

- **Vannledninger**
Det går en 250mm vannledning langs sydøst i idrettsparken fra MIRA til undergangen under jernbanen. Den forgrener seg og blir til en 160mm vannledning gjennom parken mot nordvest, og en 225mm vannledning ut av området mot sørøst. Det må undersøkes videre om tiltaket kan påkobles eksisterende vannledning.
- **Spillvann**
Det går spillvannsledninger på tvers gjennom området fra nordvest til sørøst. Samt en spillvannsledning langs adkomstveien mot øst. Det må undersøkes videre om tiltaket kan påkobles eksisterende spillvannsledning.
- **Overvann**
Tiltaket må hensynta overvannshåndtering som i utgangspunktet skal infiltreres på egen grunn, og med et maks tillatt påslipp på kommunens ledningsnett. Det kan være behov for fordrøyningsanlegg.
- **Strøm**
Elvia har høyspentledninger og en nettstasjon mellom eksisterende idrettshall og klubbhus. Tiltaket krever etablering av ny nettstasjon.
- **Fjernvarme**
Tiltaket er utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.
- **Energiløsning**
Ref. bestemmelse § 2-9.2.5 i kommuneplanen skal det i felt KF12: *Bruk av overskuddsvarme fra MIRA til oppvarming vurderes.*
Tiltaket må utrede energiløsning i den videre prosessen.

○ **Estetikk og byggeskikk**

SIF-hallen (BB-hallen) ble bygget av Sørumsand idrettsforening i 1985 og er et etablert gjenkjennbart objekt i området i dag og har en viss verdi som identitetsmarkør. Hallen har en høyde på ca. 14-15 meter. Hallen gir en buffer mellom boligbebyggelsen og idrettsbanene. Hallen ble rehabilitert i 1997.



SIF-hallen/BB-hallen – Foto fra mulighetsstudien

Idrettsparken barnehage stod ferdig i 2008 og ligger nordøst for idrettsparken.



Idrettsparken barnehage – Google Street View

Ny bebyggelse vil ha en inviterende plassering ved inngangen til idrettsparken, hvor en ser inngang, forplass fra Parkveien. De to nye bygningene hhv. svømmehall og flerbrukshall må «snakke sammen» ift. arkitektur og uttrykk. Det forutsettes dialog mellom arkitektene.

- Barn og unges interesser

Det ligger flere viktige ganglinjer i området fra omkringliggende bebyggelse og gjennom idrettsparken, til/fra barnehage og skole. En i øst-vest retning og en i delvis nord-sør retning. Tiltaket hensyntar og endrer ikke dette. Det må lages god av-/påstigningssone for ny bebyggelse som er trafikkssikker.



Gang- og sykkelvei under jernbanen og sti langs kjørbær gang- og sykkelvei til SIF-hallen – Foto

- Universell utforming

Planområdet er relativt flatt og tilgjengelig.

Tiltaket må tilrettelegges for universell utforming iht. gjeldende regelverk.

- Andre forhold

- Jernbanelova

Iht. jernbaneloven skal avstand til jernbanelinje ikke være mindre enn 30 m. §10 Det er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjon innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. I tilfeller nevnt i annet punktum, skal tillatelse alltid gis hvis det ikke foreligger særlige grunner for avslag. Tillatelse er ikke nødvendig når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei. Vedtak etter første punktum kan påklages til departementet.

I Jernbaneloven veileder for Nasjonale jernbaneinteresser i arealplanlegging etter Plan- og bygningsloven, står det at bestemmelser om byggegrenser er begrunnet i jernbanetekniske hensyn, samt miljø- og sikkerhetshensyn. I veilederen angis det at minste avstand til veg, sti eller lignende fra elektrifisert jernbane er 9 meter + H (høydeforskjell mellom tiltak og spor). I Bane NOR sitt tekniske regelverk står det at dersom skråningstopp for vei ligger mer enn 2,5 meter lavere skal avstanden bestemmes av andre vurderinger. I mulighetsstudien fra 2022 er det 12

meter eller mer i avstand fra parkering til jernbane. Dette må omsøkes og godkjennes av Bane NOR. Eksempel ligger parkeringsplass for Fv 172 13 meter fra jernbanespor med samme høydeforskjell som i idrettsparken.



30 meters avstand markert - Illustrasjon fra mulighetsstudien og situasjonsplan.

Virkninger utenfor planområdet:

Tiltaket vil kunne få virkning på trafikk og parkering i området knyttet til Parkveien inn mot planområdet.

6 Samfunnssikkerhet

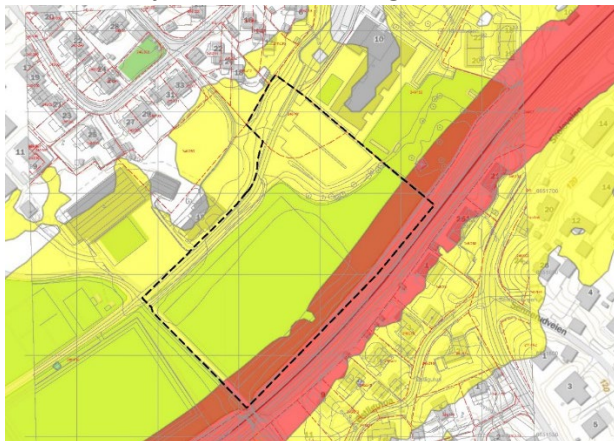
Samfunnssikkerhet skal ivaretas gjennom å forebygge risiko og sårbarhet der det skal utarbeides ROS-analyse i planarbeidet. I denne vil ulike tema bli belyst iht. DSBs veileder til helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse i kommunen revidert 2022 versjon 1.

Spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet:

- Overvann og flom
Tiltaket er flomutsatt der store deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Tiltaket må hensynta dette, samt håndtere overvann på egen grunn iht. kommunale føringer. Det kan være behov for egne bestemmelser eller andre tiltak. Dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot flomfare må foreligge i plansaken.
- Ras
I idrettsparken er det løsmasser. Det er ikke gjort grunnundersøkelser i idrettsparken, men det er utført grunnboringer i forbindelse med naboprojekter. Det pågår grunnundersøkelser i tilknytning til planlagt utbygging. Dokumentasjon på at planlagte tiltak ikke vil påvirke jernbanens stabilitet negativt må foreligge i plansaken dersom det viser seg at tiltakene kan føre til økt risiko og negative konsekvenser for infrastruktur. Det kan være behov for egne bestemmelser eller andre tiltak.
- Virksomheter med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp
Kongsvingerbanen har både persontrafikk og godstrafikk. Godstrafikken kan ha innhold med fare for brann og eksplosjonsfare. Godstrafikken stopper i utgangspunktet ikke i Sørumsand. Sørumsand togstasjon ligger ca. 500 meter unna i retning nordøst. Situasjonen vil være lik slik den er i dag.
- Trafikksikkerhet
Ny bebyggelse vil gi økt trafikkmengde til idrettsparken. Det er viktig å sikre gode forhold for myke trafikanter med tanke på adkomst, av-/påstigning, parkering, avfallshåndtering og varelevering. Det er viktig å se på krysningspunkter og separere trafikanthoppene. Det er mange barn og unge i området til/fra skole/barnehage, samt brukere av idrettsparken. Myke trafikanter må prioriteres og hensyntas.
- Forurensning (støy og luft)

Kongsvingerbanen går langs sørsiden av idrettsparken og gir støy langs jernbanelinjen. Hele arealet er utsatt for støy og ligger delvis i rød støysone nærmest jernbanelinjen og ellers i gul støysone. 65-70 dB i rødstøysone og 55-60 dB i gul støysone. Tiltaket er ikke støyfølsomt (som for eksempel skole, barnehage, med tilhørende utearealer).

Det er ikke kjent luftforurensning i området.



Støy fra jernbane – Temakart Forurensning fra kommunens kartportal

7 Krav til planprogram og konsekvensutredning

Tiltaket er omfattet av forskrift om konsekvensutredning.

- | | |
|-------------------------|---|
| § 6.a | Ikke gjeldende. |
| § 6.b Vedlegg I, 24 | Tiltaket er mindre enn 15 000 m ² med sine ca. 6 830 m ² pt. |
| § 6.b Vedlegg II, 11, j | Vurdering: Tiltaket er iht. nylig vedtatt kommuneplan og er en del av felt KF12 som er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål med tillatt arealformål idrett/tjenesteyting. Arealet er i samsvar med overordnet plan. |
| § 6.c | Ikke gjeldende. |
| § 8.a | Tiltaket må vurderes etter § 10 da tiltaket omfattes av vedlegg II. |
| § 8.b | Ikke gjeldende. |

- § 10.a Størrelse: Tiltaket følger kommuneplanens avgrensning av felt KF12 og er innenfor dette feltet. Resterende feltareal nord for eksisterende gang- og sykkelvei er tenkt for fremtidig utbygging av skole.

Planområde: Tiltaket ligger innenfor dagens arealer for Sørumsand idrettspark hvor det i dag er eksisterende fotballbane/gresslette, samt parkeringsplass. Sørumsand idrettspark er om lag 60 dekar. Planområdet er om lag 16,7 dekar. Planområdet ligger helt øst i idrettsparken.

Utforming: Svømmehall og flerbrukshall er spesielle bygningstyper og av egen karakter. Det skal ses på robuste arkitektoniske løsninger som er areal- og kostnadseffektive iht. føringer fra kommunen som oppdragsgiver.

- § 10.b Tiltaket beslaglegger et areal i idrettsparken som i dag brukes til fotballbane/gresslette. Det er uttrykt stort behov for svømmehall og hallflater i Sørumsand ref. temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet. Den delen av planområdet som ikke består av de to byggene eller tilhørende parkeringsarealer vil opparbeides med tanke på grøntarealer og overvannshåndtering. Eksisterende terrengfall på tomta skal utnyttes. Jordmasser skal tilstrebes gjenbrukt på tomta.

- § 10.c Tiltaket vil ikke generere nevneverdig avfallsproduksjon og utslipp i større grad enn forventet ved denne type bygg og utbygging. Det skal jobbes videre med energiforsyningsløsninger i det videre arbeidet med planforslaget.
- § 10.d Det er kun teoretisk risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer. Det er ingen spesielle farer i planområdet. Jernbanelinjen ligger utenfor og langs planområdet og har både person- og godstrafikk. Godstrafikken kan ha innhold med fare for brann og eksplosjonsfare, men denne stopper i utgangspunktet ikke i Sørumsand. Situasjonen vil være lik som i dag. Trafikksikkerhet vil ivaretas gjennom god trafikkavvikling og prioritering av myke trafikanter.
- § 10.a Tiltaket ligger utenfor hensynssone H-560 Bevaring naturmiljø og H-570 Bevaring kulturmiljø i kommuneplanen, og virker heller ikke inn på disse.
- § 10.b Tiltaket berører ikke jordbrukslandskapet eller ravinlandskapet som ligger utenfor idrettsparken. Det er ikke registrert fremmedarter/rødlistede flora nær idrettsparken.
- § 10.c Tiltaket er i henhold til overordnede føringer og er en villet utbygging i tråd med retningslinjer og bestemmelser da det utbygger idrettsbygg innenfor formål for idrett/tjenesteyting i en eksisterende idrettspark nær skoler, barnehager og sentrum med kollektivtransport, samt har gode gang- og sykkelforbindelser.
- § 10.d Tiltaket omdisponerer ingen områder eller arealer avsatt til andre formål. Tiltaket består av idrettsbygg innenfor eksisterende idrettspark og beslaglegger eksisterende fotballbane/gresslette. Fotballbanen er ikke en kunstgressbane, disse ligger lenger vest i idrettsparken. Det er fremdeles flere slike naturlige fotballbaner innenfor idrettsparken.
- § 10.e Det er ingen kjente fastsatte miljøkvalitetsstandarder i området. Tiltaket fører således ikke til økt belastning.
- § 10.f Tiltaket gir ingen vann- eller luftforurensning. Tiltaket fremmer derimot folkehelse. Svømmehallen og flerbrukshallen vil være i bruk for barnehagebarn, skoleundervisning, idrettslag og foreninger, samt være allment tilgjengelig.
- § 10.g Tiltaket vil ikke gi noen vesentlig forurensning eller klimagassutslipp i større grad enn forventet ved denne type bygg og utbygging. Det skal jobbes videre med energiforsyningsløsninger i det videre arbeidet med planforslaget.
- § 10.h Tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot flomfare må foreligge i plansaken. Dokumentasjon på overvannshåndtering må foreligge i plansaken. Det foreligger flere rapporter i forbindelse med arbeider rundt i området. Dette må gjennomgås og det må avklares om det er behov for å utarbeide en geoteknisk rapport i det videre arbeidet. Det må videre dokumenteres at planlagte tiltak ikke vil påvirke jernbanens stabilitet negativt, risikoreduserende tiltak må implementeres i planen dersom det viser seg at tiltakene kan føre til økt risiko og negative konsekvenser for infrastruktur.

Vurdering:

Tiltaket medfører ikke vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Tiltaket er iht. overordnede føringer. Flere tema vil bli utredet som en del av plansaken i det videre arbeidet og er håndterbart. Etter en samlet vurdering er det kommet frem til at tiltaket ikke utløser krav til konsekvensutredning.

8 Planprosess og medvirkning

8.1 Vesentlige interesser som berøres

Planforslaget berører Sørumsand Idrettsforening (SIF), barn og unge i Sørumsand som skal benytte anleggene (dvs. barnehager, skoler og idrettslag), samt offentligheten som skal benytte anleggene eller området (som dagens eksisterende anlegg både utendørs og innendørs).

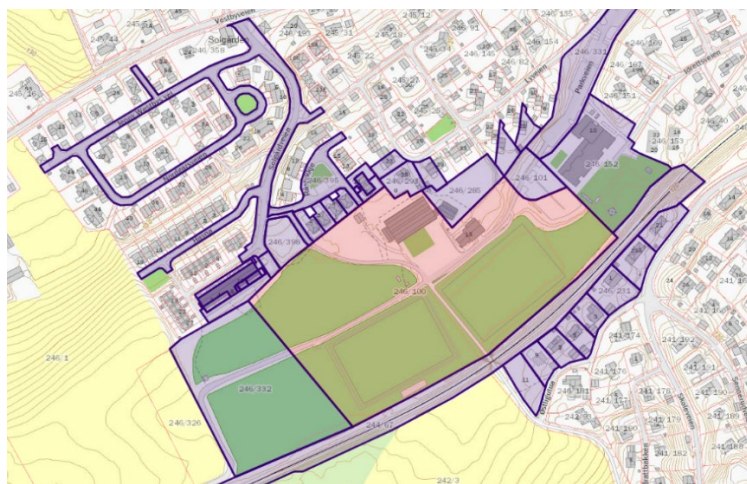
8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte aktører

Planforslaget må forholde seg til Jernbaneloven med avstand til jernbanelinje ikke mindre enn 30 meter, og det vil derfor være behov for å involvere Bane NOR i prosessen da det er tenkt parkeringsareal mellom bebyggelsen og jernbanelinjen. Selve bebyggelsen er plassert mer enn 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Per nå ligger svømmehallen ca. 41,5 meter fra midtlinje jernbane, og flerbrukshallen ca. 31,5 meter fra midtlinje jernbane. En eventuell utvidelse av flerbrukshallen må også være innenfor 30-metersgrensen i det videre arbeidet (ref. buet grense).

8.3 Medvirkning

Det er avholdt brukermøter med SIF, driftsavdeling, brukere, og idrettslag. Det foreligger et arealprogram som er omforent som grunnlag for skisseprosjektet. Planforslaget krever tett samarbeid mellom Lillestrøm kommune som utbygger av svømmehallen og Sørumsand Idrettsforening (SIF) som utbygger av flerbrukshallen. I tillegg er det medvirkning med Idrettsrådet Lillestrøm.

Vi ser for oss at følgende eiendommer varsles, som er eiendommer som blir direkte berørte eller som er naboeiendommer i nærheten av planområdet:



Oversikt over eiendommer som bør varsles, hentet fra Ambitia Infoland.

8.4 Fremdrift

Planforslaget ønskes sendt fra oss til førstegangsbehandling ca. mars/april. Avhengig av kommunens skrivefrister kan det tenkes å treffe et politisk møte i mai. Med dette er det kanskje mulig å legge ut planforslaget til offentlig ettersyn før sommerferien.

Skisseprosjektet til svømmehallen er ferdig ca. februar og er tenkt behandlet i kommunestyret april/mai.

Etter sommerferien behandles og eventuelt justeres planforslaget til annengangsbehandling. Med mål om å få planen vedtatt ved årsskiftet 2024/2025 dersom en kan regne normal saksgang uten større uforutsette hendelser som innsigelser etc.

Med dette som utgangspunkt vil det være fornuftig med et kart- og bestemmelsesmøte i februar. Andre dialogmøter som for eksempel tema samferdsel/trafikk og teknisk infrastruktur (VA/overvann) må avtales med kommunen i det videre arbeidet.