

Områderegulering for Sørumsand sentrum

PlanID: L049

Planbeskrivelse

Dato: 26.05.2026, revidert 24.06.26

Høringsutkast



Vedtak fra førstegangsbehandling i Hovedutvalg for miljø og samfunn

Hovedutvalg for miljø og samfunn vedtok i møte 16.06.2026 (sak 94/26):

1. Forslag til Områderegulering for Sørumsand sentrum, med plankart for vertikalnivå 2 og 3, datert 12.05.2026, og bestemmelser datert 22.05.2026, legges ut til offentlig ettersyn. Dette skjer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, 1. ledd.
2. Med henvisning til kommunestyrets forslag til kommuneplanbestemmelser pkt 33.1.2 a) som omhandler byggehøyder, og som nå er ute på offentlig høring, vil det for 2.gangsbehandling av områdereguleringsplanen for Sørumsand, kunne åpnes opp for byggehøyder inntil 8 etasjer for enkelte felt.

For å følge opp vedtakspunkt 2 er det gjort enkelte endringer i høringsdokumentene:

Planbestemmelsene:

Det er gjort en presisering av maksimale byggehøyder i reguleringsbestemmelsene, jf. pkt. 4.8 og 4.9. Det er lagt til stjernemarkering (*) som viser feltene hvor etasjehøyder (inntil 8) skal vurderes. Dette gjelder alle felt hvor det foreslås utvikling. Til stjernemarkeringen er det knyttet følgende forklaring:

**Det vises til vedtak i hovedutvalg for miljø og samfunn 16.06.26 (sak 94/26) om at det vil vurderes byggehøyder inntil 8 etasjer for enkelte felt til andregangsbehandling. For mer informasjon se planbeskrivelsen s.2.*

Planbeskrivelsen (dette dokumentet):

Det vises til kapittel 6.1.4. Det er lagt til en informasjonsboks (s.28) om vedtaket. Videre er vurderingene som framgår i kapittelet basert på planforslaget slik det forelå ved førstegangsbehandling. Det er ikke gjort endringer i disse vurderingene i planbeskrivelsen som legges ut til høring.

Denne løsningen er valgt for å gi interesserte parter og høringsinstansene mulighet til å uttale seg om byggehøydene for de aktuelle feltene. Etter endt høringsfrist vil kommunen gjøre en samlet vurdering av byggehøydene. Innkomne uttalelser og hovedutvalgets signal om at høydene for det enkelte felt skal vurderes nærmere vil inngå som en del av den endelige vurderingen til andregangsbehandling.

Innholdsfortegnelse

Vedtak fra førstegangsbehandling i Hovedutvalg for miljø og samfunn	2
1 Bakgrunn	5
1.1 Hensikten med planen.....	5
1.2 Planområdet.....	5
1.3 Berørte eiendommer	6
1.4 Tidligere vedtak i saken.....	6
2 Mål for utviklingen av Sørumsand	7
2.1 Attraktive boligområder og et levende sentrum.....	7
2.2 Mobilitet og bilens plass i sentrum.....	7
2.3 Grønne møteplasser og trygge byrom	8
2.4 Sørumsand skal være trygt og robust for fremtiden	8
3 Dagens situasjon.....	10
3.1 Arealbruk og bygningstypologi	10
3.2 Trafikk og mobilitet	11
3.3 Grønnstruktur/naturmangfold/landskap	12
3.4 Demografi og sosial infrastruktur	13
3.5 Kulturmiljø	15
4 Planprosessen.....	16
4.1 Varsel om oppstart	16
4.2 Planprogram	16
4.3 Krav om konsekvensutredning	17
4.4 Medvirkningsprosess.....	17
5 Overordnede føringer for planarbeidet.....	18
5.1 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	18
5.2 Regionale planer	19
5.3 Kommunale planer/strategier/temaplaner	21
5.4 Reguleringsplaner	23
6 Planforslaget	24
6.1 Attraktive boligområder og et levende sentrum.....	25
6.2 Mobilitet og bilens plass i sentrum.....	42
6.3 Grønne møteplasser og trygge byrom	50

6.4	Sørumsand skal være trygt og robust for fremtiden	54
7	Virkninger av planforslaget	61
7.1	Sammendrag av konsekvensutredning: Konsekvenser for miljø og samfunn	61
7.2	Avveiling av virkninger	69
8	Plangjennomføring.....	70
8.1	Rekkefølgebestemmelser	70
8.2	Økonomiske konsekvenser for kommunen	73

1 Bakgrunn

Kommunen utarbeider en områderegulering for Sørumsand sentrum, i tråd med krav i kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanen skal styre arealutviklingen av Sørumsand sentrum, og legger føringer for videre planlegging, bevaring, utvikling og bygging i området innenfor avgrensningen.

Forslagsstiller er Lillestrøm kommune, ved kommunalområde by- og stedsplanlegging.

1.1 Hensikten med planen

Bakgrunnen for revisjon av gjeldende områderegulering for Sørumsand sentrum er å oppdatere planen etter kommunesammenslåing i 2020, i tråd med føringer i ny kommuneplan og arealstrategi. Det er mange gode intensjoner i den gjeldende områdeplanen for Sørumsand sentrum, men det er flere overordnede forhold det ikke er tatt stilling til i plandokumentene.

Målet med å revidere planen fra 2015 er at intensjonene med planen ivaretas og at det resulterer i en helhetlig utvikling av Sørumsand sentrum. Revisjonen av planen anses også som viktig for å sette klare rammer for fremtidig utvikling og på den måten unngå lange og ressurskrevende detaljreguleringer.

Hensikten med planen er å legge til rette for en helhetlig og bærekraftig tettstedsutvikling, som gir gode bomiljøer, et levende sentrum, og løsninger som ivaretar både miljø og stedets identitet.

I området nord for Kongsvingerbanen vil det etableres sentrale møteplasser, som øker aktiviteten og bylivet. Det legges til rette for flerfunksjonelle områder i sentrum, hvor bolig, næring, møteplasser og handel møtes. Sentralt i planen er etablering av torg og gågate, og legge til rette for oppholdssoner ved bebyggelsen langs Sørumsandveien.

Området sør for Kongsvingerbanen skal transformeres til bolig, forretning og tjenesteyting med mulighet for kulturelle tilbud. I denne delen av Sørumsand skal det etableres attraktive møteplasser for nabolagene. Utvalgt industribebyggelse skal bevares og benyttes som historiebærende elementer inn i dette transformasjonsområdet.

1.2 Planområdet

Planområdet er lokalisert på Sørumsand i Lillestrøm kommune.

Planområdet inkluderer eksisterende sentrum i Sørumsand. I motsetning til forrige områdeplan, inkluderer revidert områderegulering også Sørumsand næringsområde «Bekkedroga» (også kjent som Sørumsand verksted), som ligger sør for jernbanen. Mot nord avgrenses planområdet av Glomma. Planområdet er på ca. 570 daa.



Figur 1.1: Ortofotobilde som viser planavgrensningen i rød stipledd linje.

1.3 Berørte eiendommer

Det er mange eiendommer som ligger innenfor planområdet for områdereguleringen. Tabell med eiendommer som planen berører, med oppgitt areal for del av eiendommen som ligger innenfor planområdet, finnes i vedlegg 29.

1.4 Tidligere vedtak i saken

1.4.1 Områdeplan for Sørumsand sentrum

Gjeldende områdeplan ble vedtatt av kommunestyret i tidligere Sørum kommune 09.09.2015 (sak 95/15). Planen ble behandlet på nytt 16.12.15 (sak 148/15).

1.4.2 Temaplaner for utforming og parkering

Temaplan for parkering og Temaplan for utforming ble vedtatt 12.06.2019 i kommunestyret i tidligere Sørum kommune (sak 56/19).

1.4.3 Planinitiativ

Planinitiativet ble behandlet av kommunestyret i Lillestrøm kommune og oppstart av områdereguleringen ble vedtatt 07.09.2022 (sak 124/22). Det ble vedtatt at Sørumsand næringsområde «Bekkedroga» inkluderes i planområdet.

1.4.4 Planprogram

Planprogram for Sørumsand sentrum ble vedtatt i kommunestyret 02.04.2025 (sak 59/25). Det ble også vedtatt at det åpnes opp for at det kan arbeides parallelt med detaljreguleringer innenfor planområdet, og at eventuelle detaljplaninitiativ skal behandles i HMS.

2 Mål for utviklingen av Sørumsand

Kapittel 6 redegjør nærmere for planforslaget og de konkrete plangrepene som foreslås.

Områdereguleringen bygger på fire overordnede målsettinger som skal være førende for den videre utviklingen av området. Målsettingene uttrykker hvilke kvaliteter og funksjoner planen skal bidra til å oppnå, og danner grunnlaget for de foreslåtte plangrepene i områdereguleringen.

2.1 Attraktive boligområder og et levende sentrum

Planen skal legge til rette for et attraktivt, variert og levende tettsted med gode bomiljøer, aktive sentrumsfunksjoner og tydelig lokal identitet.

- Sentrum nord for jernbanen skal utvikles med nye boliger og næringsarealer. Gågate, aktive veggsoner og nye torg skal bidra til økt byliv, aktivitet og attraktive oppholdsarealer
- Det skal legges til rette for et styrket handels- og næringstilbud som bidrar til aktivitet og liv i sentrum gjennom hele døgnet
- Området sør for jernbanen skal transformeres fra dagens næringsområde til et bymessig boligområde med mulighet for blant annet mindre handel, tjenesteyting og kulturtilbud
- Planen skal legge til rette for ulike befolkningsgrupper og livsfaser, gjennom et variert boligtilbud
- Sørumsands identitet og særpreg skal ivaretas og styrkes i tettstedsutviklingen, blant annet gjennom aktiv bruk av kvalitetsprogrammet
- Urskog-Hølandsbanen, Festiviteten, Husmorskolen, Kuskerudvillaen, det gamle verkstedet og portalkranen skal bevares for å sikre og synliggjøre Sørumsands kulturhistoriske verdier, samt bidra til at stedets identitet videreføres i den framtidige utviklingen

2.2 Mobilitet og bilens plass i sentrum

Planen skal bidra til et sentrum hvor det er enkelt, trygt og attraktivt å ferdes til fots og med sykkel, samtidig som nødvendig biltrafikk håndteres på en god måte.

- Biltrafikken skal håndteres effektivt og hensiktsmessig, og samtidig unngå at den dominerer sentrumsområdene
- Det skal være enkelt og trygt å bevege seg i sentrum, med særlig vekt på bedre forbindelser for gående og syklende mellom nord- og sørsiden av Kongsvingerbanen
- Parkeringsarealer skal utformes og lokaliseres slik at de i mindre grad preger sentrumsmiljøet
- Handel, service og kommunale tjenester skal være lett tilgjengelige innen gangavstand for flest mulig

2.3 Grønne møteplasser og trygge byrom

Planen skal styrke tilgang til grønne områder, møteplasser og byrom som fremmer trivsel, naturmangfold, aktivitet og sosialt fellesskap.

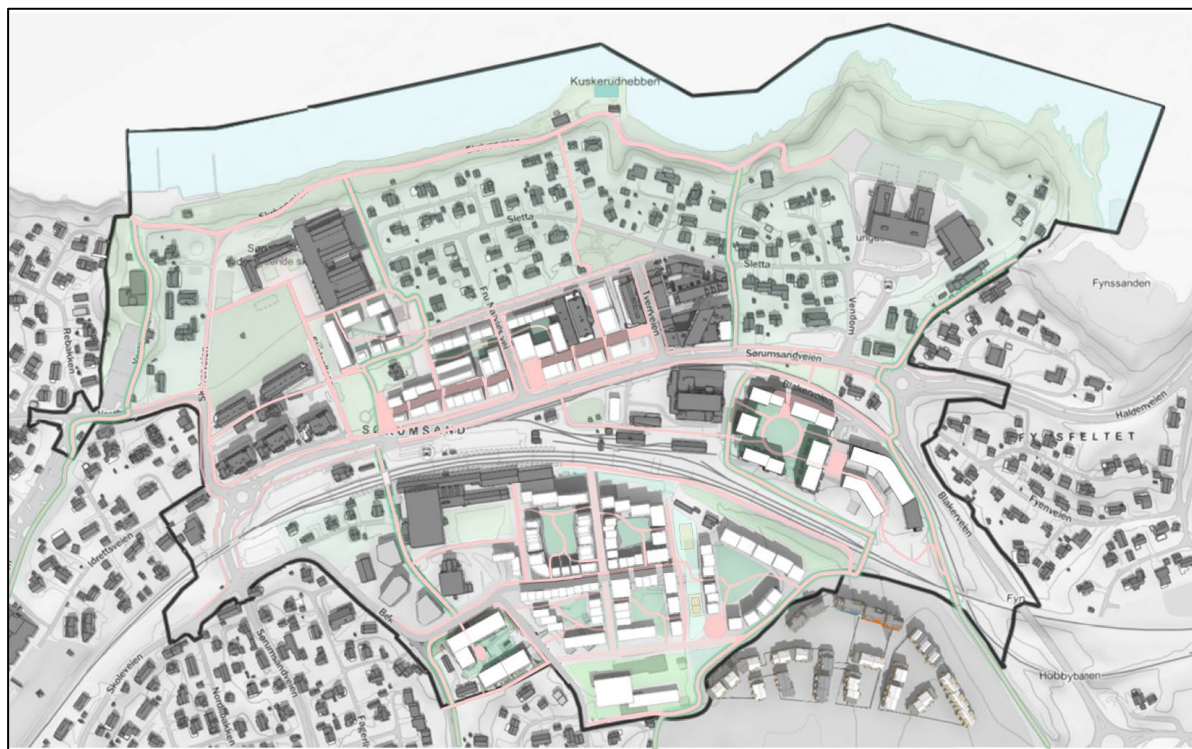
- Det skal etableres nye møteplasser og grøntområder som er tilgjengelige og inkluderende for alle brukergrupper
- Lekeplasser skal tilpasses ulike aldersgrupper og bidra til variert aktivitet og opphold
- Det skal etableres nye torg. Ett langs nordsiden av Sørumsandveien, vis-à-vis Tertitten stasjon og park, og ett i tilknytning til Rådhusparken
- Eksisterende parker og grøntområder skal videreføres og videreutvikles som viktige kvaliteter i tettstedet
- Parken i verkstedområdet skal tilgjengeliggjøres og utvikles som et attraktivt rekreasjonsområde for alle
- Byrommene skal utformes med tydelige avgrensninger, gode solforhold og kvaliteter som bidrar til trygghet, trivsel og aktivitet
- Det skal tilrettelegges for etablering av grønnstruktur på dagens renseanleggstomt, med kobling til elvepromenaden langs Glomma
- Ved transformasjon av Sørumsand sør skal det etableres et sammenhengende grøntdrag som legger til rette for lek, opphold og overvannshåndtering

2.4 Sørumsand skal være trygt og robust for fremtiden

Planen skal bidra til en bærekraftig og klimatilpasset utvikling som ivaretar sikkerhet, samfunnsberedskap og teknisk infrastruktur.

- Overvann skal håndteres i tråd med tretrinnsstrategien og integreres som en del av områdets blågrønne struktur
- Sørumsand skal utvikles som et flomsikkert tettsted med robuste løsninger for framtidige klimaendringer

- Tilstrekkelig kapasitet i teknisk infrastruktur og ledningsnett skal være etablert før ny utbygging kan gjennomføres
- Nødvendig sikkerhet mot skred og andre naturfarer skal ivaretas i framtidig arealutvikling



Figur 2.1: Bildet viser forslag til hvordan Sørumsand kan utvikles basert på målsettingene.

3 Dagens situasjon

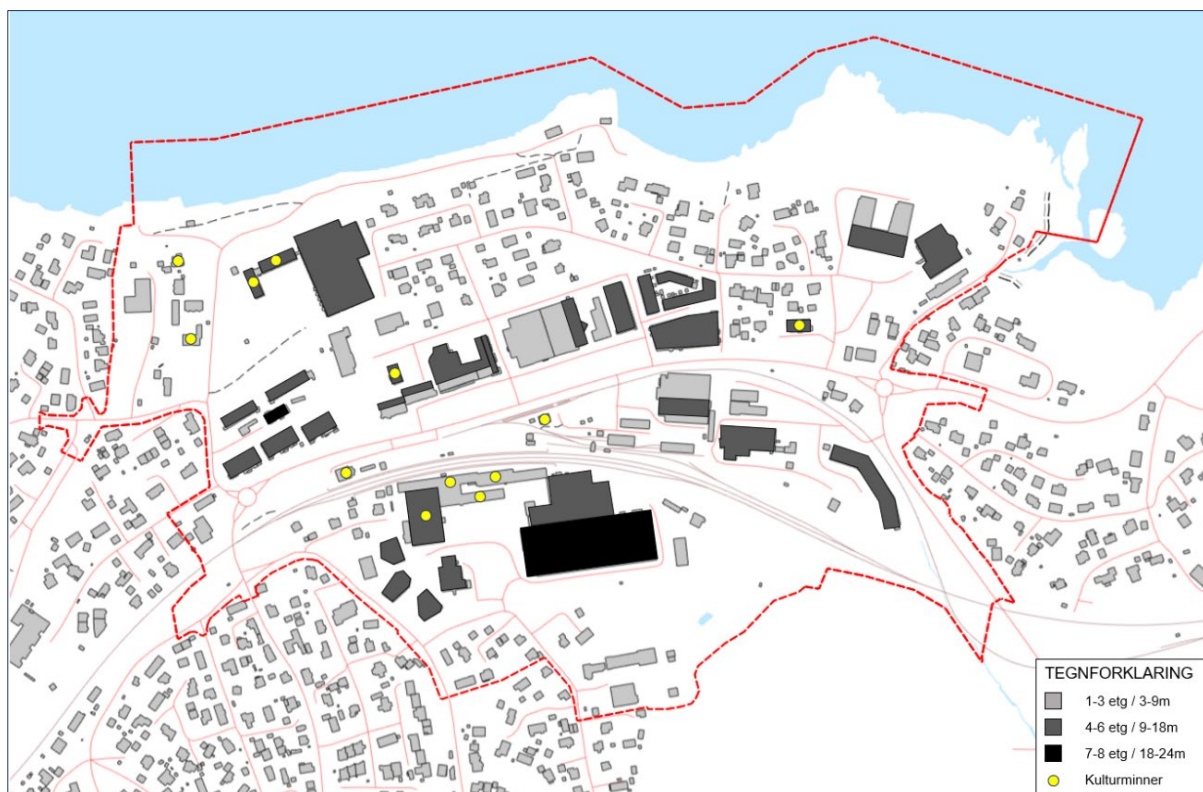
For å få en bedre forståelse av Sørumsand som sted, er det utarbeidet en stedsanalyse. Analysen systematiserer kunnskap om stedets historie, dagens situasjon og framtidige utviklingsmuligheter.

I kapitlene nedenfor beskrives dagens situasjon innenfor ulike temaer. For mer utfyllende informasjon vises det til vedlegg 20.

3.1 Arealbruk og bygningstypologi

I Sørumsand sentrum finnes det i dag butikker, kontorer, forsamlingslokaler, ungdomsskole, videregående skole og boliger. Sentrumskjernen er i stor grad preget av store parkeringsarealer.

Mot nord ligger Glomma med tilhørende elvepromenade. Her finner vi også småhusområdet «Sletta», rådhuset, handelsarealer i sentrumskjernen, den videregående skolen og ungdomsskolen. Sørumsandveien og Kongsvingerbanen går gjennom Sørumsand og deler området i to. Sør for jernbanen ligger Sørumsand verksted, som frem til nylig ble benyttet til produksjon av turbiner. På sørsiden ligger også deler av den eldste sentrumsbebyggelsen på Sørumsand, med bebyggelse i sveitserstil oppført mellom 1900 og 1920.



Figur 3.1: Illustrasjonen viser bebyggelsesstruktur og høyder på eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

Rundt sentrum ligger det småhusbebyggelse etablert fra begynnelsen av 1900-tallet og frem til i dag. Bebyggelsen i sentrum er hovedsakelig på to til fire etasjer. I boligområdet Kuskerudparken består bebyggelsen av boligblokker på fem til åtte etasjer, mens Egebergkvartalet er oppført i fire til seks etasjer. Linjekvartalet, som ble ferdigstilt i 2020, har bebyggelse på inntil seks etasjer.

3.2 Trafikk og mobilitet

Sørumsands største hovedinnsfartsåre er Sørumsandveien Fv. 172 som går gjennom sentrum. Veien har en ÅDT på ca. 8000. Jernbanen er også en viktig ferdselsåre mot Lillestrøm/Oslo og Årnes/Kongsvinger. Kongsvingerbanen oppleves som en barriere i nord-sørretning, fordi det er manglende krysningsmuligheter. Dagens bebyggelsesstruktur skaper også barrierer mellom sentrum og Glomma.

Sørumsand sentrum er preget av store parkeringsplasser som ligger på begge sider av Sørumsandveien og ved handelsarealene i sentrum. Opplevelsen av sentrum er at bilen står i fokus. Det finnes ca. 1100-1200 parkeringsplasser innenfor planområdet i dag. Registreringer gjort av Sweco viser at det er mye ledig parkeringskapasitet.

Sørumsand stasjon er et viktig kollektivknutepunkt for både tog og buss. Tilbudet vurderes å være dårlig når man ser på relasjon mellom Sørumsand og Lillestrøm/Oslo ettersom det kun går togavganger én gang i timen i hver retning. Sørumsand har et godt utbygd gang- og sykkelveinett, men tettstedet viser ifølge sykkelstrategien i Lillestrøm kommune, potensial for økt sykkelandel.



Figur 3.2: Oversiktskart som viser veier og bygater, forbindelser for gående og syklende, parkeringsarealer mm. Hentet fra Stedsanalysen.

3.3 Grønnstruktur/naturmangfold/landskap

Sørumsand sentrum ligger på et platå mellom to tidligere raviner/bekkeløp som strekker seg ned mot Glomma. De historiske bekkeløpene Bekkedroga og Bekkefaret har tidligere gått på hver sin side av sentrum før de munnet ut i elva. Det er kort avstand fra sentrum til naturområdene langs Glomma.

Sørumsand har flere opparbeidede grøntområder, som Jentoftparken og Skolealléen, Tertittparken, Rådhusparken og Slettaparken. Samlet sett er dekkningen av leke- og utearealer tilfredsstillende når man inkluderer bolig-, skole-, barnehage- og idrettsarealer. Sør for jernbanen er tilbudet derimot svakt. Dette skyldes at området i dag er et næringsområde. Sørumsand oppleves likevel som grønnere enn kartene viser, blant annet på grunn av parker, private hager og nærheten til større naturområder utenfor planområdet.



Figur 3.3: Illustrasjonen viser kartlagt grønnstruktur på Sørumsand i dag, markert i grønn farge. Hentet fra Sweco sin analyse og forslag til plangrep.

Sentrumsområdet er tett utbygd med få gjenværende naturarealer. De viktigste naturverdiene er knyttet til kantsonen langs Glomma, sammenhengende grøntstrukturer, store trær og hverdagsnatur. Disse har betydelig landskapsøkologisk funksjon som leveområder, spredningskorridorer og økosystemer som bidrar til klimaregulering, overvannshåndtering og pollinering. Det er registrert en rekke arter i området.

Sørumsand ligger i et åpent slettelandskap omgitt av lave, skogkledde åser. Landskapet fremstår som en mosaikk av dyrka mark, skog, urbant sentrum, boligområder og gårdstun.

Glomma er det mest markante landskapselementet og fungerer som et viktig orienteringspunkt. Jernbanen og fylkesvegene 171 og 172 setter tydelige spor i landskapsbildet.

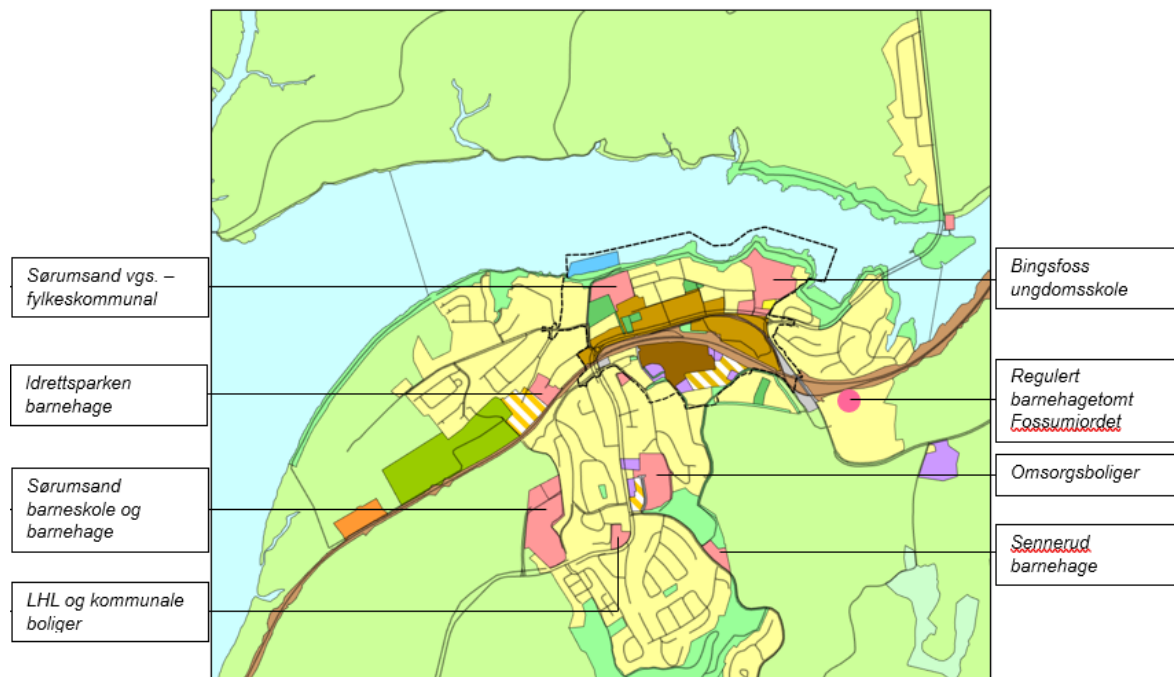
Området har flere viktige natur- og rekreasjonsområder, som Glomma, Orderudåsen, Gullsmedåsen og sentrumparkene. Sammenhengene mellom disse er derimot svake, noe som gjør dem mindre tilgjengelige.

3.4 Demografi og sosial infrastruktur

Planområdet har flere viktige tilbud som bidrar til sosial infrastruktur og dagligliv, blant annet skoler, bibliotek, legevakt og idretts- og rekreasjonsanlegg. Idrettsanleggene nær sentrum, inkludert fotballbanene, Sletta lekepark og Kuskerudnebben, er viktige møteplasser særlig for barn og unge.

For små barn er Slettaparken et sentralt tilbud i sentrum. Tertitten og Tertittparken fungerer også som møteplasser, men aktivitetene her er i stor grad knyttet til museumstoget. For ungdom er idrettsplassen en viktig sosial arena med fotball- og håndballaktiviteter, klubbhus og enkelte lekeapparater. Sørumsand videregående skole og Bingsfoss ungdomsskole er også sentrale oppholdssteder for unge.

For eldre ungdom og unge voksne er tilbudet mer begrenset, utover friluftsområdene langs Glomma og i marka. Det finnes få møteplasser og kulturtilbud rettet mot denne gruppen. Også for voksne med barn og eldre er tilbudene begrensede og i stor grad knyttet til skole, idrett og handel.



Figur 3.4: Kartutsnittet viser beliggenhet for sosial infrastruktur i og rundt planområdet.

3.4.1 Skole og barnehage

Innenfor planområdet ligger Bingsfoss ungdomsskole og Sørumsand videregående skole. Rett utenfor planområdet ligger Sørumsand barneskole. I skolebehovsplanen 2025-2040 vurderes det at det kan bli noen kapasitetsutfordringer ved skolene pga. vekst gjennom planperioden. Paviljongene ved Sørumsand skole forslås videreført, og kapasitetsbehov og utvidelse av skolen gjøres permanent mot slutten eller i neste planperiode.

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

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

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

3.4.2 Demografi

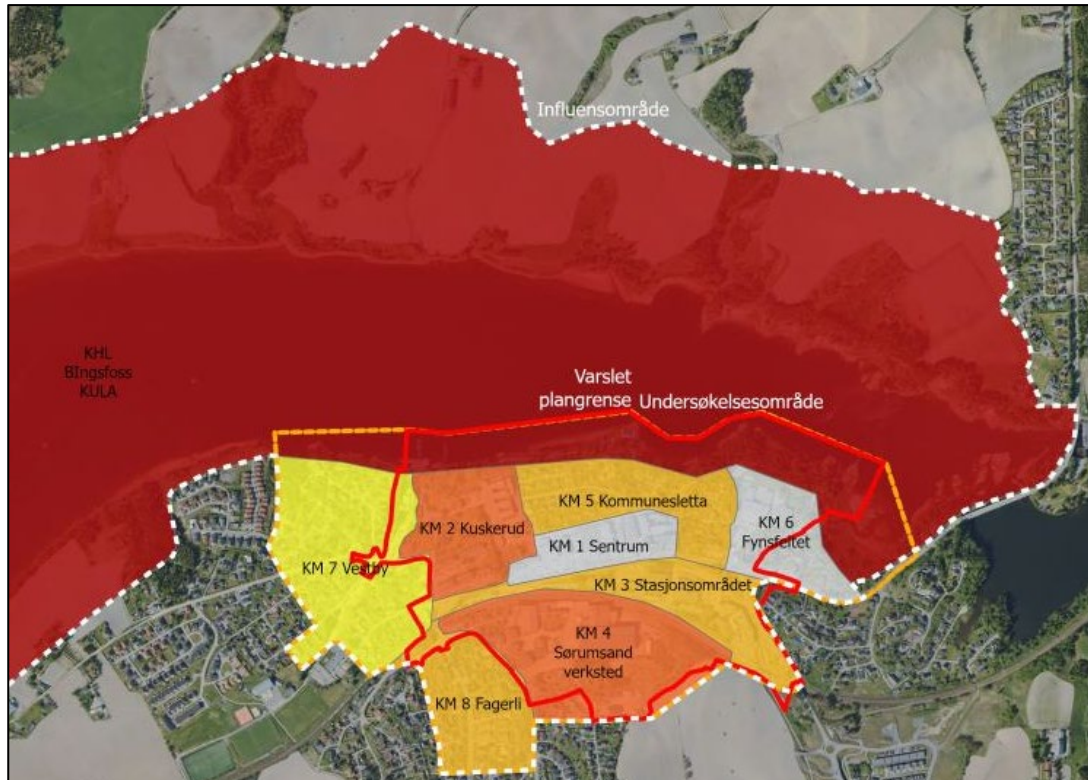
Per 1. januar 2025 har Sørumsand 6 075 innbyggere. De mest tettbebygde områdene ligger i og rundt sentrum. Den største andelen av befolkningen er i aldersgruppen 31–50 år, etterfulgt av gruppen 51–67 år. Leilighetsområdene har en relativt høy andel eldre innbyggere, mens andelen barn er lav. Småhusområdene nært sentrum har derimot en noe mer variert alderssammensetning.

Sørumsand er i dag preget av en overvekt av småhusbebyggelse, hovedsakelig bestående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. De senere årene er det oppført flere leilighetsbygg i tilknytning til sentrum, men denne boligtypen utgjør fortsatt en begrenset del av boligmassen.

For å sikre et mer variert og fremtidsrettet boligtilbud er det behov for flere leiligheter i sentrumsnære områder. Dette vil kunne møte behovene til blant annet eldre, enslige, førstegangskjøpere og unge i etableringsfasen, samtidig som flere får mulighet til å bli boende i lokalsamfunnet gjennom ulike livsfaser.

3.5 Kulturmiljø

Sørumsand er en stasjonsby som har flere viktige bærende kulturhistoriske elementer.



Figur 3.5: Illustrasjonen viser ulike kulturmiljøer på Sørumsand.

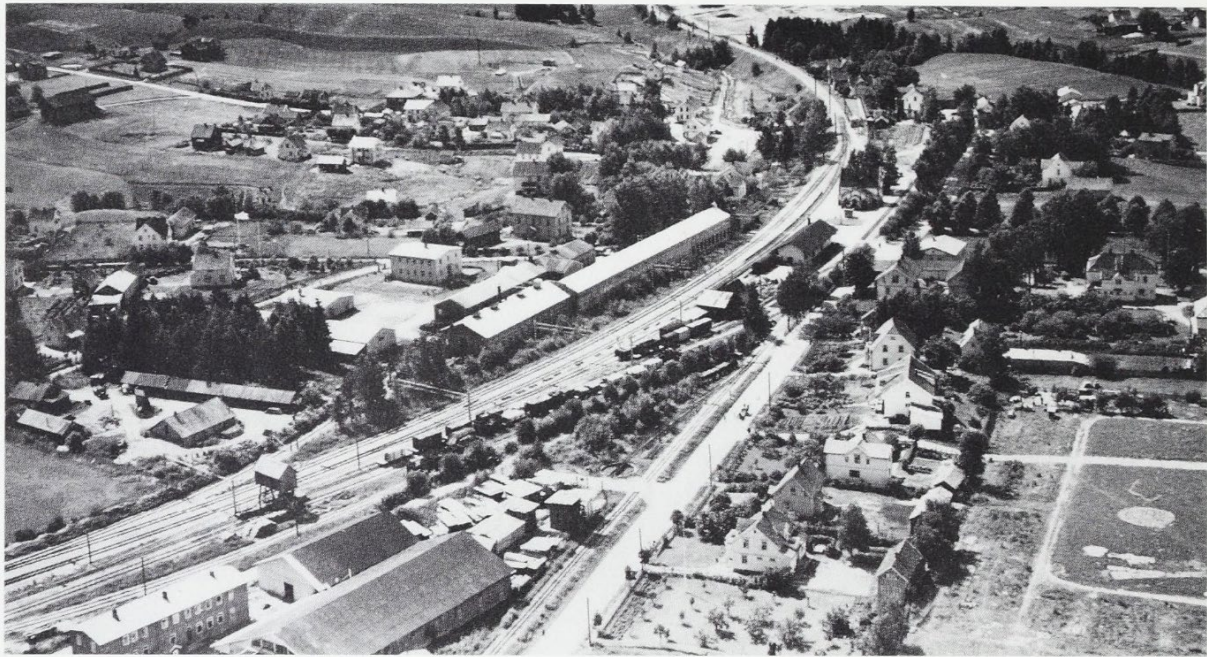
Bingsfoss er vurdert som et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse med viktige spor fra tømmerfløting og skogdrift. Sørumsand verksted er en av de sterkeste identitetsbyggene på Sørumsand og representerer stedets industrihistorie.

Kommunesletta er et helhetlig planlagt kulturmiljø med middels til stor kulturhistorisk verdi. Til tross for endringer på flere av boligene, er området opprinnelige preg godt bevart gjennom tomtestruktur, plassering, takformer og vindusutforming. Området har middels verneverdi som et tidstypisk boligområde med landskapskvaliteter og utsyn mot Glomma. Festiviteten har stor verdi som det eneste bevarte eldre forsamlingshuset.

Kuskerud-området har flere godt bevarte bygninger med høy arkitektur- og kulturhistorisk verdi, blant annet Kuskerudvillaen, skolebygningen, rådhuset, Skrivergården og Ihlengården. De representerer ulike stilretninger som nyklassisisme, sveitserstil og modernisme, og har hatt stor betydning for utviklingen av Sørumsand. Skolealléen og parken binder området sammen og gir en helhetlig opplevelse. Bygningene reflekterer også sosiale forskjeller og utviklingen av offentlige institusjoner. I tillegg finnes et automatisk fredet gravfelt fra jernalderen med viktig kunnskapsverdi.

Sentrumsområdet vurderes å ha liten betydning som eget kulturmiljø, men ligger i umiddelbar nærhet til andre viktige områder. Urskog-Hølandsbanen (Tertitten) er vedtaksfredet etter lov om kulturminner, og har sammen med stasjonsmiljøet stor historisk og lokal betydning for Sørumsand, men noe mindre verdi som kulturmiljø.

For nærmere beskrivelser av kulturmiljøet på Sørumsand vises det til *Fagrapport KU Kulturminner og kulturmiljø*.



Figur 3.6: Sørumsand sentrum 1951. Fjellanger Widerøe, Banen og bygda: Tertitten gjennom 100 år

4 Planprosessen

4.1 Varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble varslet 14.10.2023 og alle berørte naboer og offentlige myndigheter ble varslet direkte med frist for uttalelsene 15.11.2023. Varsel om oppstart ble også annonsert på kommunens nettsider og i Romerikes blad/Indre Akershus blad. Det kom inn 33 innspill. Alle innspillene er oppsummert og kommentert i vedlegg 34.

4.2 Planprogram

Planprogram for områderegulering av Sørumsand sentrum ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn den 06.09.2024, med høringsfrist 21.10.2024. Berørte naboer og offentlige myndigheter ble varslet direkte, og planprogrammet ble annonsert på kommunens nettsider

og i Romerikes blad/Indre Akershus blad. Ved høring av planprogrammet kom det inn totalt 23 innspill. Alle innspillene er oppsummert og kommentert i vedlegg 35.

Planprogrammet ble vedtatt av Kommunestyret den 02.04.2025 (sak 59/25). Planprogrammet er lagt til grunn for utrednings- og medvirkningsarbeidet som er gjort i forbindelse med utarbeidelsen av dette planforslaget.

4.3 Krav om konsekvensutredning

I henhold til forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven skal planen konsekvensutredes, jf. §§ 6 og 8.

I tråd med vedtatt planprogram er følgende temaer konsekvensutredet:

- Naturmangfold
- Kulturminner og kulturmiljø
- Landskap
- Friluftsliv
- Støy
- Trafikk og mobilitet

Forhold som gjelder barn og unge og samfunnssikkerhet er vurdert gjennom medvirkning og egne rapporter om geoteknikk, vann, avløp, overvannshåndtering og ROS-analyse.

4.4 Medvirkningsprosess

Som en del av arbeidet med å utarbeide områdereguleringen, har medvirkning med ulike aktører vært viktig. Det har vært gjennomført medvirkning med både grunneiere, utviklere og ungdommer. På kommunens nettside er det opprettet en egen [informasjonsside](#) der det fortløpende har blitt informert om planarbeidet. Det er utviklet en story-map som er en kartfortelling av prosjektet.

Følgende medvirkningsaktiviteter er gjennomført i løpet av planprosessen:

- Åpent informasjonsmøte 01.11.23 i forbindelse med varsel om oppstart
- Åpent kontor 07.11.23 i forbindelse med varsel om oppstart
- Workshop med elever på Bingsfoss ungdomsskole
- Møter med grunneiere og utviklere
- Informasjonsmøte 24.03.26 på Sørumsand Misjonshus

I forbindelse med høring av planforslaget vil kommunen arrangere nytt informasjonsmøte.

5 Overordnede føringer for planarbeidet

Områdereguleringen må følge opp hovedtrekk og rammer i overordnede planer. Nedenfor trekkes det frem de statlige, regionale og kommunale føringene som er gjeldende for området, og relevante temaplaner og reguleringsplaner.

5.1 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

5.1.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

Forventningene legges frem av regjeringen hvert fjerde år for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen. Forventningene for 2023–2027 har hovedfokus på følgende punkter:

- Samordning og samarbeid i planleggingen
- Trygge og inkluderende lokalsamfunn
- Velferd og bærekraftig verdiskaping
- Klima, natur og miljø for framtida
- Samfunnssikkerhet og beredskap

5.1.2 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Retningslinjene ble fastsatt i 2024. Hensikten med retningslinjene er å oppnå en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Planleggingen skal bidra til reduserte klimagassutslipp, ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. I tillegg skal planleggingen bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Kommunene skal ha handlingsrom til å kunne bestemme hvor nye boliger skal bygges ut fra lokale forutsetninger.

5.1.3 Statlige planretningslinjer for klima og energi

Retningslinjene ble fastsatt i 2024. Retningslinjene stiller krav til at kommunene gjennom planlegging skal legge til rette for arealbruk som reduserer klimagassutslipp, energibruk som er effektiv og fleksibel, og bidra til at samfunnet tilpasses et klima i endring.

5.1.4 Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen

Retningslinjene ble fastsatt i 1995, og revidert i 2019. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Retningslinjene stiller også krav om at kommunen skal organisere planprosessen slik at barn og unge som blir berørt har mulighet til å komme med synspunkter.

5.1.5 Statsforvalterens forventninger til ivaretagelse av avløpshåndtering i kommunenes arealplanlegging

I brev 30.01.2024 orienterte Statsforvalteren i Oslo og Viken om deres forventninger til ivaretagelse av avløpshåndtering i kommunenes arealplanlegging. Ny bebyggelse må ha tilfredsstillende renseløsninger for avløp, og rekkefølgebestemmelser må innarbeides for å sikre at slik kritisk infrastruktur opparbeides. I arealplanleggingen må det sikres at tilknytning av avløpsvann skjer i henhold til forurensningsregelverket, og at kapasiteten er god nok før nye boliger tilknyttes. Statsforvalteren informerer om innskjerpet innsigelsespraksis på avløpsfeltet.

5.2 Regionale planer

5.2.1 Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Regional plan for areal og transport ble vedtatt i desember 2015. Hovedmålene med planen er at Osloregionen skal være en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa.

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

Arealstrategiene som gjelder for prioriterte lokale byer og tettsteder er:

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

5.2.2 Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus

Planen ble vedtatt 17. desember 2018. Formålet med planen er å styrke handels- og servicetilbudet i sentrum av byer og tettsteder, for derigjennom å styrke by- og

tettstedssentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg. Styrkingen av by- og tettstedssentrene gjøres for å unngå en utvikling med byspredning. Miljøvennlige transportvalg skal motvirke økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil.

Planen gir en konkretisering av prinsippet om «rett virksomhet på rett plass», som er et førende arealstrategisk prinsipp i den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus. Planen definerer en senterstruktur som følger opp senterhierarkiet angitt i den regionale areal- og transportplanen: 1) regionale byer, 2) prioriterte byer og tettsteder, 3) andre lokale byer og tettsteder. Den regionale planen fastsetter at nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet bare er tillatt i sentrumsområder av byer og tettsteder, slik disse er lokalisert, dimensjonert og avgrenset i gjeldende kommuneplans arealdel.

5.2.3 Regional plan for klima og energi i Akershus

Planen ble vedtatt 18. juni 2018. Det overordnede målet med planen er at det direkte klimagassutslippet i Akershus er redusert med 55 % innen 2030 og med 85-90 % innen 2050 sammenlignet med utslippsnivået i 1991. Transportsektoren står i dag for nærmere 80 % av det direkte klimagassutslippet i Akershus. Planlegging for at veksten i persontransporten skal tas med kollektiv, sykkel og gange er et viktig virkemiddel for å redusere utslippene. Ved valg av fremkomstmiddel bør sykkel og gange velges fremfor bil. Dersom det er behov for transport, bør man fortrinnsvis velge kollektivt eller samkjøring. Kjøretøyene bør bruke drivstoff som hydrogen, elektrisitet eller biogass. Den regionale planen for klima og miljø i Akershus har ikke juridisk bindende virkemidler, men skal legges til grunn for statlig, regionalt og kommunalt arbeid med klima og miljø.

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

Planen ble vedtatt 19. desember 2016. Hensikten med planen er å bidra til regional utvikling og et trendskifte for økt fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Akershus.

Det er definert tre temaer med mål som det skal jobbes mot frem mot 2030:

- Aktivitet: *Akershusinnbyggeren er fysisk aktiv, hver dag og hele livet*
- Areal og anlegg: *Arealer og anlegg i og på tvers av kommuner gir bedre bruk og mer aktivitet*
- Kompetanse og kunnskap: *Aktivitets- og anleggsutvikling er innovativ og kunnskapsbasert*

5.2.5 Byvekstavtalen

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus utgjør en sentral del av arealdimensjonen i Byvekstavtalen for Oslo-området, der Lillestrøm kommune er avtalepart. Avtalen sikrer statlige midler til samferdselsprosjekter i regionen mot at de lokale partene forplikter seg til en arealpolitikk i tråd med den regionale areal- og transportplanen for Oslo og Akershus. Sørumsand utgjør et prioritert vekstområde i kommunen og forpliktelser innen

arealbruk og parkering som viktige kommunale innsatsområder av hensyn til nullvekstmålet skal følges opp.

5.3 Kommunale planer/strategier/temaplaner

5.3.1 Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune

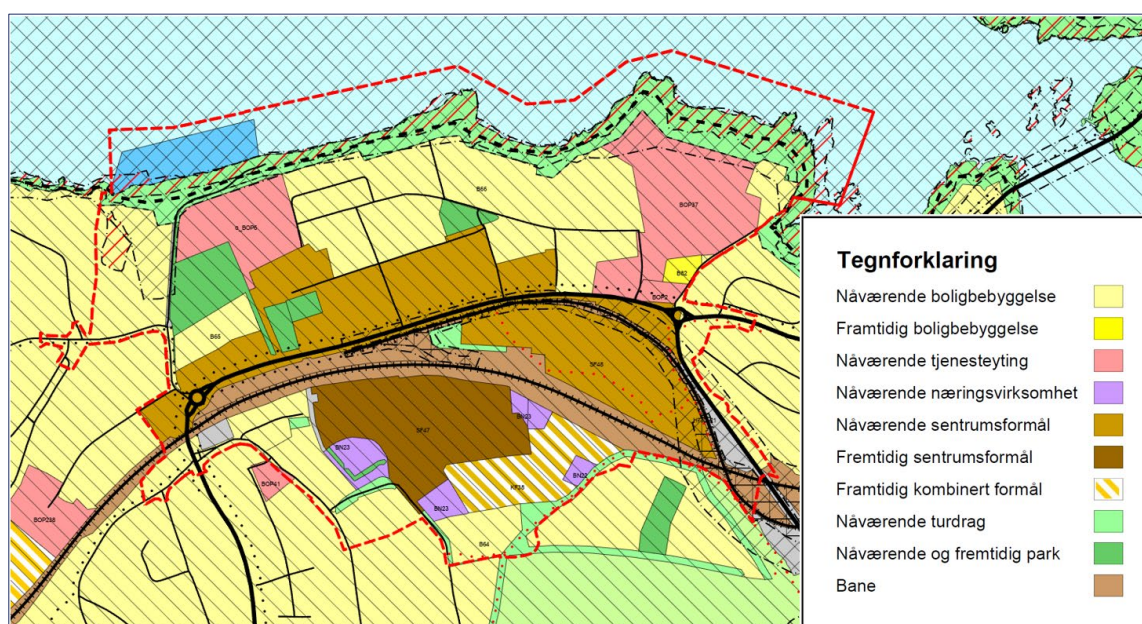
Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune ble vedtatt i kommunestyret 08.09.2021 (sak 130/21). Arealstrategien angir hovedtrekkene som skal legges til grunn i stedsutviklingen i kommunen, og er koblet opp mot satsingsområdene i kommuneplanens samfunnsdel. Sørumsand er utpekt som et prioritert vekstområde. 20 % av veksten skal skje i prioritert vekstområde i tettstedene Sørumsand, Fetsund (inkl. ved Svingen stasjon), Frogner og Skedsmokorset. Av disse skal Sørumsand ha høyest prosentvis vekst.

5.3.2 Kommuneplan for Lillestrøm 2023-2035

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 14.06.2023 (PS 76/23), revidert 24.01.2024 (2/24) og 04.09.2024 (140/24).

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

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



Figur 5.1: Kommuneplanens arealdel vist med varslingsgrense for områderegulering i rød stiplet linje.

Kommuneplanens arealdel 2026-2038 er for tiden under revidering.

5.3.3 Klimastrategi for Lillestrøm kommune

Strategien ble vedtatt i kommunestyret 16.06.2021. Hensikten med dokumentet er å finne en vei for Lillestrøm sin omstilling til å bli et lavutslippssamfunn. Det inneholder både strategier og konkrete virkemidler som skal legges til grunn for kommunens virksomhet, herunder bla. føringer for klimavennlig areal- og transportplanlegging. Kunnskap om klimagassutslipp skal legges til grunn for beslutninger om arealbruk, grønn mobilitet skal fremmes, kommunen skal bevare karbonlagre, redusere klimautslipp og øke opptak og klimagasser i skog/naturarealer.

5.3.4 Kulturminneplan Sørumsand 2017-2021

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Sørumsand ble vedtatt i Kommunestyret i Sørumsand 01.02.2017. Planen har som formål å bevare kulturminner, og har fokus på bruk, formidling og verdiskapning i dag og i fremtiden. Planen skal danne grunnlag for at kulturminneverdiene får en tydeligere plass i saksbehandling og arealforvaltning i kommunen. Kulturminneplanen lister opp en rekke viktige kulturminner/kulturmiljø på Sørumsand. Det pågår for tiden arbeid med en kulturminnevernplan for Lillestrøm kommune.

5.3.5 Temaplan for utforming

Temaplanen ble sammen med temaplanen for parkering vedtatt i kommunestyre i Sørumsand 12.06.2019. Temaplan for utforming er ment som et rammeverk for fremtidige byggeprosjekter i Sørumsand sentrum, og skal gi utbyggere en forståelse for overordnede sammenhenger og strukturer, historie og identitet. Dokumentet skal benyttes som et oppslagsverk for utbyggere og entreprenører ved utforming av prosjekter (byggelinjer, materialvalg, beplantning, møblering mv), og som et veiledende dokument for kommunens saksbehandlere ved behandling av byggesøknader.

Relevante løsninger fra temaplanen er innarbeidet i områdereguleringen som et ledd i revisjonen.

5.3.6 Temaplan for parkering

Temaplan for parkering inneholder tiltak for hvordan parkeringssituasjonen på Sørumsand kan løses i takt med utbyggingsmønster i sentrum. Planen angir hovedprinsipper for en bedret parkeringssituasjon. Temaplanen anses å være utdatert, og parkering er i arbeidet med områdereguleringen vurdert opp mot kommuneplanens bestemmelser og utarbeidet trafikkanalyse.

5.3.7 Handlingsplan for Leve hele livet

Handlingsplanen ble vedtatt i kommunestyret 11.05.2022. Planen bygger på Meld.St. 15 (2017-2018) «Leve hele livet – en kvalitetsreform for eldre». Reformens hovedfokus er å skape et mer aldersvennlig samfunn hvor eldre kan være aktive og selvstendige. Gjennom planarbeidet i kommunen skal behov hos en blandet befolkning hensyntas. Dette gjelder både boliger, bomiljøer, møteplasser og universell utforming.

5.3.8 Temaplan for naturmangfold

Temaplan for naturmangfold ble vedtatt av kommunestyret 03.04.2024. Planen er ment å benyttes som et kunnskapsgrunnlag i beslutninger som har betydning for naturmangfoldet. Den gir en oversikt over den kunnskapen vi har over naturmangfoldet i kommunen og legger føringer for videre arbeid med naturmangfoldet. Den skal være et verktøy for kommunen og innbyggerne i å ta bærekraftige, miljøvennlige valg for å ta vare på naturmangfoldet. Tap av natur er en av de største utfordringene samfunnet vårt står ovenfor. Bærekraftig bruk og forvaltning av naturen er avgjørende for å stanse tapet.

5.3.9 Temaplan for grønnstruktur

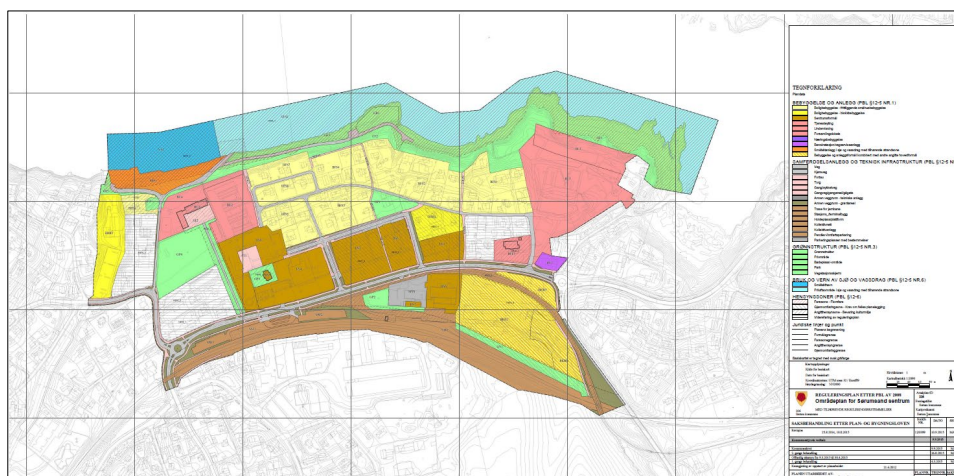
Temaplan for grønnstruktur ble vedtatt av kommunestyret 09.10.2024. Planen er en tematisk plan for grønnstruktur innenfor byggesonen i Lillestrøm kommune. Hensikten med planen er å synliggjøre eksisterende grønnstruktur i kommunen, samt å vise til fremtidig behov og forslag til forbedringer. Planen omfatter parker, friområder, naturområder, grønne korridorer og turveier. Temaplanen viser mangelområder på Sørumsand og at det er behov for flere grøntområder.

5.4 Reguleringsplaner

Det er et stort antall vedtatte og pågående detaljreguleringer innenfor og tilgrensende planområdet. Hvilke planer dette gjelder, og hensikten med planene, følger i vedlegg 30. Nærmere informasjon om hvilke planer som skal videreføres, finnes i kapittel 6.1.4.12.

5.4.1 Gjeldende områderegulering for Sørumsand

Områdeplan for Sørumsand sentrum fra 2015 hadde som overordnet målsetning at kommunesenteret Sørumsand skulle bli en attraktiv småby med handel, næring og boliger som setter mennesket i sentrum. I motsetning til områdereguleringen som nå utarbeides, var tidligere områdeplan avgrenset til nordsiden av Kongsvingerbanen.



Figur 5.2: Områdeplan for Sørumsand sentrum, vedtatt 09.09.2015.

6 Planforslaget

Planforslaget er utarbeidet på bakgrunn av planprogrammet som ble fastsatt av kommunestyret i 2025. De fire overordnede målsetningene for utviklingen av Sørumsand, danner grunnlaget for de foreslåtte plangrepene.

Kort oppsummert foreslår planen følgende grep:

- Nytt kvalitetsprogram som fastsetter prinsipper for utforming av bebyggelse og uterom, som skal bidra til å utvikle Sørumsand med en tydelig stedsidentitet.
- Området sør for Kongsvingerbanen transformeres fra næringsformål til boligbebyggelse.
- Mellom Kongsvingerbanen og Urskog-Hølandsbanen åpnes det for transformasjon av Blakervegen 3–9 til boligformål, fortetting på dagens parkeringsarealer samt etablering av flere forbindelser på langs og tvers av området.
- Nord for Sørumsandveien tilrettelegges det for transformasjon og fortetting i fire kvartaler, med gågate og aktive, publikumsrettede fasader mot Sørumsandveien.
- Planen sikrer bevaring av kulturmiljøer og eksisterende grøntområder, samt viderefører og styrker forbindelser for gående og syklende.
- Det avsettes areal for et framtidig krysningspunkt over jernbanen øst i planområdet.
- Handel, serveringstilbud og tjenesteyting konsentreres nord for Kongsvingerbanen for å styrke dagens sentrumskjerne. Disse arealene reguleres til sentrumsformål.
- Planen åpner for enkelte sentrumsfunksjoner mellom Urskog-Hølandsbanen og Kongsvingerbanen, samt enkelte publikumsrettede funksjoner sør for Kongsvingerbanen.
- Det sikres areal til sosial infrastruktur sør for jernbanen for å ivareta et framtidig behov for barnehage.
- Rådhusomtata reguleres til kombinert formål for kontor, tjenesteyting og bolig. Formålet legger til rette for videreføring av dagens bebyggelse, samtidig som det åpnes for framtidig utvikling til annen bruk.

6.1 Attraktive boligområder og et levende sentrum

6.1.1 Fortetting med nye boliger

Sørumsand er definert som et prioritert vekstområde i Lillestrøm kommune og inngår i den regionale areal- og transportstrategien som et tettsted hvor framtidig fortetting og befolkningsvekst skal konsentreres.

Planforslaget legger til rette for utvikling av ca. 1400-1800 boliger innenfor planområdet, som tilsvarer ca. 3000 nye innbyggere. Det legges også til rette for utvikling av arealer til forretning, næring og tjenesteyting.

Arealstrategien legger til grunn at 20% av veksten i Lillestrøm kommune skal skje i de prioriterte vekstområdene Sørumsand, Fetsund, Frogner og Skedsmokorset. Av disse skal Sørumsand ha høyest prosentvis vekst, på ca. 8 %. Kommunen har utarbeidet prognoser for fremtidig befolkningsvekst i hele kommunen og på Sørumsand. Prognosene revideres hvert år basert på kommuneplanen og status i reguleringsplansaker og byggesaker. Den nyeste prognosen antar at Sørumsand kan få ca. 1200 nye boenheter fram mot 2044.

Planforslaget imøtekommer arealstrategien ved å legge til rette for utvikling med høy utnyttelse innenfor et prioritert vekstområde. Det er likevel slik at områdereguleringen legger opp til tettere og mer bebyggelse enn gjeldende kommuneplan og gjeldende områderegulering.

Det er flere grunner til at planforslaget legger til rette for større vekst enn gjeldende planer. Planforslaget skal følge opp lokale og regionale føringer om høy utnyttelse nær kollektivknutepunkt. For å klare å etablere og opprettholde et godt lokalt handels- og næringstilbud, er det nødvendig å ha et visst befolkningsgrunnlag. Høyere tetthet og blandede funksjoner bidrar også til aktivitet i sentrum gjennom større deler av døgnet. I tillegg bidrar høyere tetthet i sentrum til et variert boligtilbud for ulike befolkningsgrupper på Sørumsand totalt sett. Sørumsand har i dag mye småhusbebyggelse og relativt få leiligheter.

Byggekostnadene har økt mye de senere år, og det er krevende tider i byggebransjen. Transformasjon av områder er kostbart, og det må foreligge en viss utnyttelse for at utbygging skal kunne igangsettes og gjennomføres.

Områdereguleringer har lang gjennomføringshorisont, og det vil gå mange år før hele utbyggingspotensialet realiseres. Det er derfor naturlig at planen legger til rette for flere boliger enn det som forventes bygget de neste ti årene. Selv om boligpotensialet samlet sett tilsier en befolkningsvekst langt over 8 % på sikt, er det lite sannsynlig at alle de om lag 1800 boligene vil bli oppført innen en tiårsperiode. Fremdriften i boligbyggingen er markedsstyrt, og utbyggingen vil skje trinnvis over tid.

6.1.2 Handel og næring

En viktig problemstilling i planarbeidet har vært å sikre riktig omfang og type næringsvirksomhet i Sørumsand. Det er derfor utarbeidet en handels- og næringsanalyse

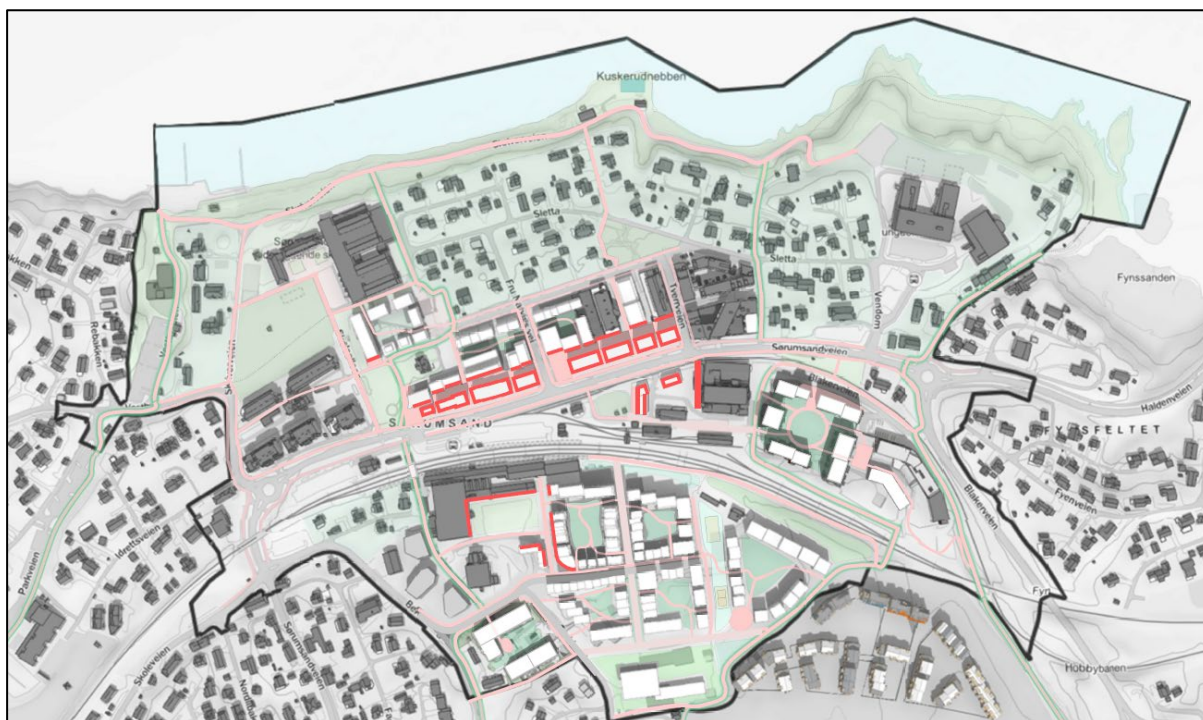
(vedlegg 18) som foreslår strategier for hvordan næringslivet kan utvikles for å bidra til et levende og attraktivt sentrum. Målet er å sikre et variert handelstilbud rettet mot både innbyggere i Sørumsand og det lokale omlandet, redusere handelslekkasjer og bidra til at befolkningens behov kan dekkes lokalt.

For å skape et levende sentrum også utenom butikkernes åpningstider, legges det opp til utvikling av sentrale områder med en kombinasjon av næring og boliger.

Mulighet for etablering av handel og næring begrenses til de mest sentrale områdene på Sørumsand, med kort avstand til kollektivknutepunktet. Den største andelen skal lokaliseres langs Sørumsandveien, i områder som er regulert til sentrumsformål. På sørsiden av jernbanen åpnes det opp for forretning, bevertning og kontor i feltene som henvender seg til verkstedparken. Disse områdene er regulert til kombinerte formål, for å sikre fleksibilitet i utviklingen.

For å gjøre Sørumsand attraktivt som etableringssted for næringsvirksomhet, er det viktig å sikre høy kvalitet i både bygg og uterom. Aktive fasader, enkel tilgjengelighet fra gateplan, bilfrie uteområder og gode møteplasser er sentrale kvaliteter. Et mangfold av serveringssteder vil gi aktivitet til sentrum på flere tider av døgnet. Planforslaget stiller derfor krav om aktive fasader rundt torg og møteplasser, langs Sørumsandveien og tilhørende veggsoner, samt mot gågater.

Illustrasjonen nedenfor viser fasader der det er krav til utadrettede virksomheter i første etasje.



Figur 6.1: Illustrasjonen viser områder med krav til utadrettede virksomheter.

Områdene er i kort avstand til kollektivknutepunktet for å stimulere til at handelsreiser foretas ved bruk av gange, sykkel og kollektiv. I tillegg henvender fasadene seg til torg, parker og ulike gasoner for å bidra til et mer levende sentrum.

I handels- og næringsanalysen er 2050 lagt til grunn som dimensjonerende år, og det er vurdert tre ulike utviklingsscenarioer basert på ulike befolkningsframskrivninger. Planforslaget tar utgangspunkt i noe høyere befolkningsvekst enn Statistisk sentralbyrås (SSB) forventninger. Det tilsier at det er behov for en moderat økning i handels- og næringsareal. Planen skal være fleksibel og kunne tilrettelegge for videre vekst i takt med behov og markedsutvikling.

Analysen viser et særlig behov for å styrke tilbudet innen service, servering og detaljhandel i sentrumsområdet. Planforslaget legger derfor opp til at nærings- og handelsutviklingen bygger videre på eksisterende og sentrale handelsområder i Sørumsand. Samlokalisering av ulike funksjoner skal bidra til større mangfold i brukergrupper og til økt aktivitet i sentrum gjennom hele døgnet. Dette forutsetter blant annet at deler av dagens parkeringsarealer omdisponeres, og at parkering i større grad etableres i anlegg under bakken. Samtidig er god tilgjengelighet til parkeringsplasser viktig for å opprettholde og styrke handels- og næringslivet. Dette omtales nærmere i kapittel 6.2.3.

Virksomheter innen bygg og anlegg, industri og plasskrevende varehandel er viktige for det samlede næringstilbudet i Sørumsand, men slike etableringer ønskes ikke i sentrum. Dette skyldes blant annet stort arealbehov og behov for direkte biladkomst.

6.1.3 Kvalitetsprogram og tettstedsutvikling basert på Sørumsands identitet

Som del av arbeidet med områdereguleringen er det utarbeidet et kvalitetsprogram, se vedlegg 8. Programmet angir prinsipper for utforming av bebyggelse og uterom, for å sikre at Sørumsand blir utviklet med en egen stedsidentitet, og på en helhetlig og god måte. I kvalitetsprogrammet vises det til inspirasjons- og eksempelprosjekter som viser hvilken retning vi ønsker at Sørumsand skal utvikles i. Alle detaljreguleringer og byggesaker innenfor områdereguleringen skal oppfylle intensjonene satt i kvalitetsprogrammet.

Det skal benyttes materialer med stedstilknytning for å styrke Sørumsands identitet. Tre, metall og tegl er kjente materialer fra stedet som skal videreføres og brukes aktivt. Hovedfasadematerialet i all ny bebyggelse bør være trekledning, tegl eller murpuss, og fargebruken skal gjenspeile farger som er mye brukt både i nyere og eldre bebyggelse. Ettersom det i dag finnes både flate og skrå tak, åpner planen opp for at begge takformene kan benyttes i nye prosjekter.

Det finnes mange historiske bygg og kulturmiljøer på Sørumsand som foreslås bevart for å bygge opp under stedsidentiteten. Festiviteten, husmorskolen, det gamle verkstedet og portalkranen er eksempler på bebyggelse som skal bevares. Byggene er vist med juridisk bevaringslinje i plankartet, og de tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. I planen er større kulturmiljøer også foreslått bevart vist med hensynssone. Dette gjelder blant annet

Kuskerudvillaen, Sorenskrivergården, stasjonsområdet tilknyttet Urskog-Hølandsbanen og Skolealleen. Urskog-Hølandsbanen er i tillegg fredet og området er derfor båndlagt etter lov om kulturminner. Det tillates ikke tiltak uten dispensasjon. I områder omfattet av hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal områdekarakter og kulturmiljø ivaretas, og tiltak skal sendes til antikvariske myndigheter for uttalelse. Reguleringsbestemmelsene fastsetter konkrete krav og forbud til de ulike områdene. Krav til bevaring legger begrensning for utviklingsmulighet for noen av områdene. Mer informasjon om hvilke områder som foreslås bevart kan leses i neste kapittel.

Det er noen bygninger og sammenhenger med verdi som kulturmiljø/kulturminne som ikke sikres bevart i planen. Dette gjelder blant annet rådhuset og maskinverkstedet fra 1998.

6.1.4 Bygningstypologi og utviklingsmuligheter

Ved førstegangsbehandling av planforslaget i hovedutvalg for miljø og samfunn den 16.06.26, (sak 94/26) ble følgende tilleggsforslag vedtatt:

Med henvisning til kommunestyrets forslag til kommuneplanbestemmelser pkt 33.1.2 a) som omhandler byggehøyder, og som nå er ute på offentlig høring, vil det for 2. gangs behandling av områdereguleringsplanen for Sørumsand, kunne åpnes opp for byggehøyder inntil 8 etasjer for enkelte felt

Vedtaket signaliserer at det vil gjøres en nærmere vurdering av byggehøyder for det enkelte felt (inntil 8 etasjer). Dette gjelder for samtlige felt omtalt i kapitlet.

Et overordnet prinsipp for utviklingen er at de mest sentrale tomtene skal tilrettelegges for transformasjon og fortetting. Områdereguleringen fastsetter høydebegrensninger for ny bebyggelse. Krav til minste uteoppholdsareal følger av kommuneplanens arealdel, mens utnyttelsesgrad fastsettes nærmere gjennom detaljregulering. Krav til bokvalitet og uteoppholdsarealer skal legges til grunn ved vurdering av høyder og utnyttelse.

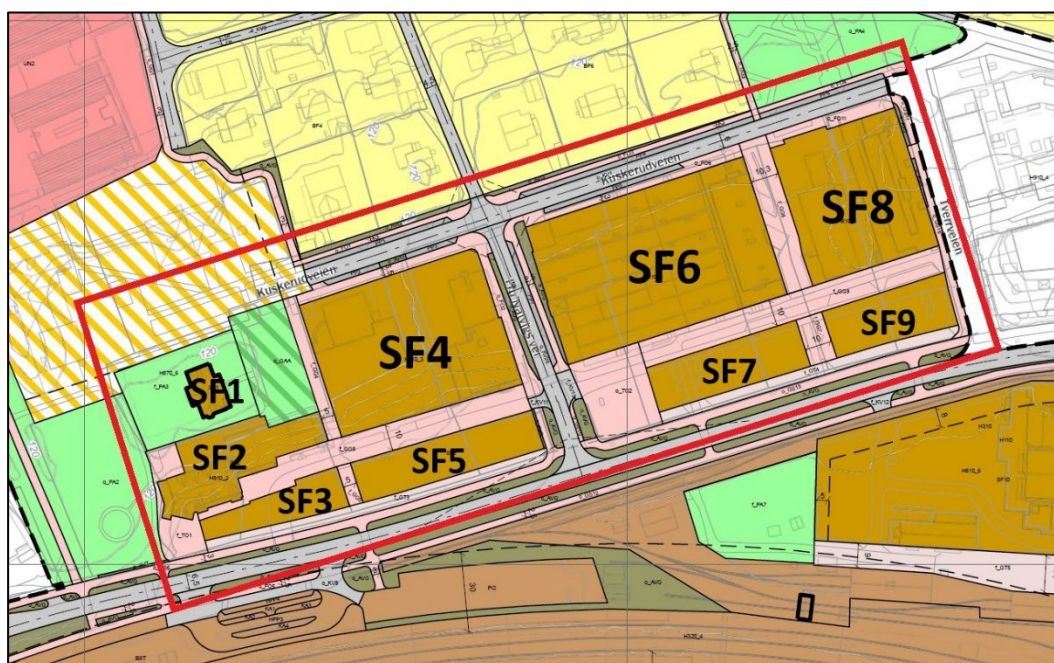
Ny bebyggelse skal utformes slik at høydevirkningen reduseres gjennom oppdeling av lange fasader, variasjon i materialbruk og variasjon i fasadeliv. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng og omkringliggende bebyggelse, og ha åpne og aktive fasader mot gater, torg og parker.

Innenfor sentrumsformål er det vurdert hvilke områder som kan egne seg for bebyggelse på opptil seks etasjer, med inntrukket syvende etasje. I randsonene mot områder med frittliggende småhusbebyggelse er det lagt til grunn byggehøyder på tre til fire etasjer. Bebyggelsen skal utformes slik at den ikke oppleves som dominerende overfor tilgrensende områder.

Nedenfor beskrives utviklingsmuligheter og prinsipper for utvikling for de ulike områdene innenfor planområdet.

6.1.4.1 Sentrum nord for Sørumsandveien – SF1-SF9

Vektergården/Tanngården, Bankgården/Sentrumsgården, Fokusgården, Kuskerudveien 4 og REMA 1000 utgjør sentrumsområdet på Sørumsand, se figur 6.2. Disse feltene utgjør det mest sentrale området på Sørumsand og de skal derfor utvikles etter noen felles prinsipper. Gjennom alle feltene skal det etableres en sammenhengende gågate i øst-vest-retning. Mot Sørumsandveien skal det etableres en veggzone for møblering, uteservering og opphold. Alle feltene reguleres til sentrumsformål, for å åpne opp for fleksibel arealbruk med kombinasjon av bolig og næring.



Figur 6.2: Utklippet er hentet fra plankartet og viser felt SF1-SF9.

Mot Sørumsandveien og gågata tillates det bebyggelse i inntil fire etasjer med tilbaketrukket femte etasje. Det vurderes at området tåler noe høyere bebyggelse ut mot Sørumsandveien, fordi det er god avstand til ny bebyggelse, og fylkesveien sammen med GS-vei og veggzone vil gi en åpenhet. Gågatas bredde setter begrensninger på bygningenes høyder pga. krav til lysinnslipp i boliger. Mot Kuskerudveien og Kuskerudvillaen tillates bebyggelse i tre etasjer med inntrukket fjerde etasje. Disse høydene er satt for at ny bebyggelse skal tilpasse seg det eksisterende boligområdet og kulturmiljøet på Kommunesletta. Lange fasader skal brytes opp for å sikre lysinnslipp og åpenhet.

For Bankgården/Sentrumsgården (SF4 og SF5) og Fokusgården (SF6 og SF7) kan det tillates fem etasjer mot Fru Natvigs vei. For Fokusgården kan det vurderes seks etasjer i den indre delen av feltet, dersom øvrige krav til blant annet uteoppholdsarealer, sol- og

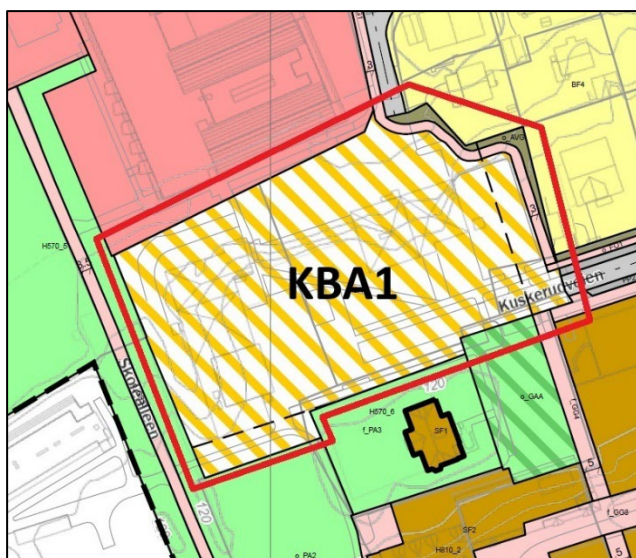
lysinnslipp oppnås. I Kuskerudveien 4 og REMA 1000 (SF8) kan det etableres bebyggelse mellom fem og seks etasjer i den indre delen, med fem etasjer mot Tverrvegen.

For alle disse feltene i sentrum er det krav om utadrettet virksomhet i første etasje ut mot gågata og Sørumsandveien. En andel av inngangene til boligene skal også plasseres i gågata. Dette vil bidra til aktivisering av gågata, særlig på kveldstid. Mot Kuskerudveien tillates det kun boliger. Dette er med grunnlag i en helhetlig vurdering av hvor stor andel næring som er egnet for området, og for å hensynta småhusbebyggelsen på Sletta, nord for Kuskerudveien. Her kan det for eksempel etableres lavblokker, eller boliger med townhouse- eller rekkehuspreg.

Kuskerudvillaen (SF1) reguleres også til sentrumsformål. Dette er en videreføring av gjeldende områdeplan for Sørumsand. Selve Kuskerudvillaen er regulert til bevaring, det er ikke lov til å rive bygget eller endre fasadene. Hageanlegget (PA3) skal tilbakeføres/restaureres. Både villaen og parken omfattes av hensynssone for bevaring.

6.1.4.2 Rådhusomtå – KBA1

Det er utarbeidet en mulighetsstudie for å vurdere potensiale for utvikling av rådhusomtå. I mulighetsstudiet ble det anbefalt en løsning med kvartalsstruktur. Ved å organisere bebyggelse i et kvartal, vil gjøre det mulig å danne et indre gårdsrom og ramme inn området i en tydelig struktur. Det er kvartalsstruktur som er vist i illustrasjonsplanen, men dette er ikke sikret gjennom kart og bestemmelser.



Figur 6.3: Utklippet er hentet fra plankartet og viser rådhusomtå.

Området reguleres til kombinerte formål bestående av kontor, tjenesteyting og bolig. De foreslåtte formålene muliggjør videreføring av dagens bebyggelse, men åpner også opp for videre utvikling til annen bruk. Området kan utvikles til boliger kombinert med noe handel, eller til tjenesteyting for eksempel sykehjem. I planen åpnes det opp for tre etasjer med inntrukken fjerde etasje mot Kuskerudveien og Kuskerudvillaen, på lik linje med

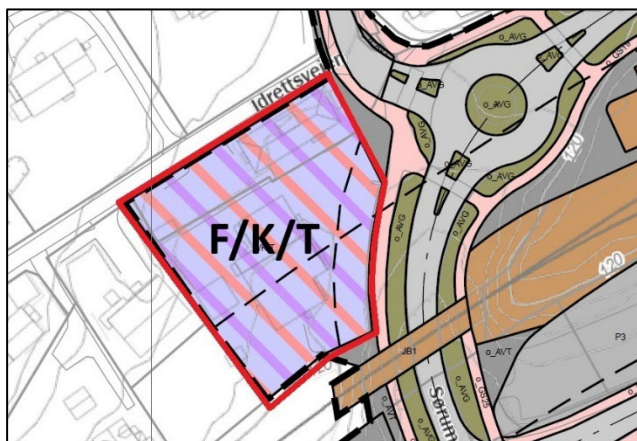
sentrumsfeltene. Dette er av hensyn til det eksisterende småhusområdet på kommunesletta, og den bevaringsverdige villaen. Mot den videregående skolen tillates fire etasjer med inntrukket femte etasje. Det er ikke vurdert å være egnet med høyere etasjer her, på grunn av hensynet til lysinnslipp for den eksisterende skolen. Mot Rådhusparken tillates også inntil fire etasjer. Ved utvikling av området må det sikres snuløsning for tunge kjøretøy i enden av Kuskerudveien. Det åpnes opp for mulighet for utadrettet virksomhet i første etasje, men dette er ikke et krav bortsett fra ut mot Rådhusparken.

Det skal etableres en gangforbindelse gjennom området. Det reguleres inn byggegrense langs gavveggen av rådhuset mot parken. Dette gjøre det mulig å få til en møteplass i solveggen mot Rådhusparken.

6.1.4.3 Hjørnetomta i vest – F/K/T

I gjeldende plan tillates området utviklet med boliger, men i områdereguleringen er boligformål foreslått fjernet. Tomten anses ikke egnet til boligutbygging, da den ligger svært støytuetsatt til tett innpå fylkesveien og jernbanen.

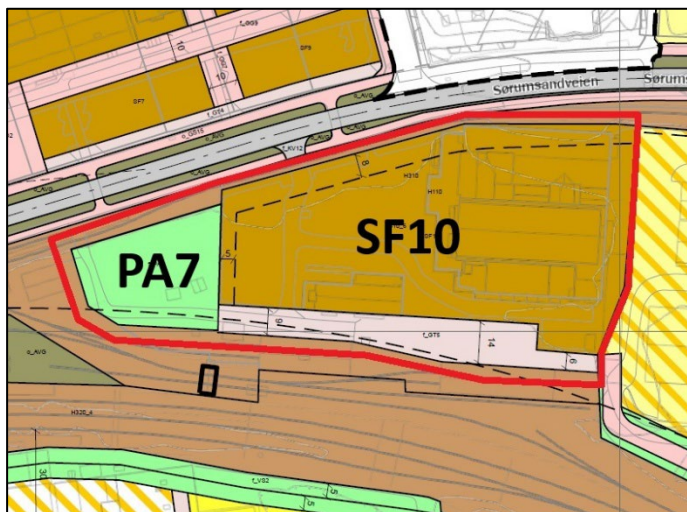
Planen åpner opp for 4 etasjer med mulighet for utadrettet virksomhet i første etasje. Det tillates forretning, kontor og tjenesteyting. Dagens byggegrense på 20 meter fra senterlinje Sørumsandveien videreføres.



Figur 6.4: Utklipp av plankartet som viser felt Forretning/Kontor/Tjenesteyting.

6.1.4.4 Sørumsand park - SF10

Sørumsand park er svært sentrumsnært, med kort avstand til Tertittparken og jernbanestasjonen. Dette gjør området egnet for utvikling. Dagens parkeringsareal er gjennom planforslaget tenkt delvis transformert og erstattet av ny bebyggelse. Feltet reguleres til sentrumsformål for å muliggjøre ulik bruk. Det åpnes opp for tre etasjer med tilbaketrukket fjerde etasje.



Figur 6.5: Utklipp av plankartet som viser Sørumsand park og Tertittparken.

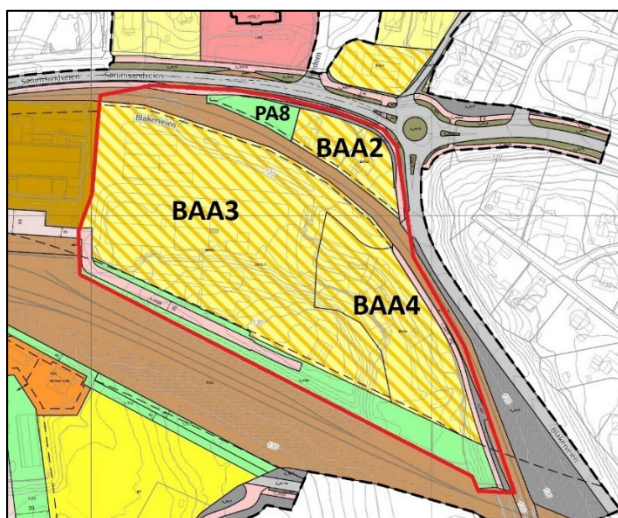
Utvikling av Sørumsand park skal ta hensyn til Tertittparken, Urskog-Hølandsbanen og eksisterende bebyggelse i sør. Det er ønske om å få til en god og tydelig overgang mellom Tertittparken og ny bebyggelse. Dette kan gjøres gjennom utadrettede fasader, serveringstilbud og andre publikumsrettede funksjoner som vender mot parken og bidrar til økt aktivitet og byliv. Slike funksjoner tillates utenfor byggegrensen på 5 meter mot Tertittparken.

Urskog-Hølandsbanen er vedtaksfredet og sikres gjennom hensynssone i plankartet. Tertittparken inngår i samme hensynssone, sammen med de to museumsbyggene og teglsteinsbygget i Sørumsandveien 68, oppført i tilknytning til den tidligere trevarefabrikken. Samlet utgjør disse elementene et verdifullt kulturmiljø som formidler Sørumsands historie som stasjonsby, med tydelig tilknytning til både jernbane og trevareindustri. Ny bebyggelse og uteområder skal utformes med hensyn og tilpasning til kulturmiljøet.

Ved detaljregulering skal det reguleres en forbindelse for gående og syklende som strekker seg fra Blakerveien 9, mellom museumsbygningene, gjennom parken og til stasjonen. Dette vil gi en styrket kobling mellom Tertittparken, togstasjonen og Blakerveien 3-9/Noractorgården, og samtidig bidra til økt tilgjengelighet og en rikere historisk opplevelse av området. Ved en eventuell fremtidig gangbru over jernbanen vil forbindelsen også kunne knytte området tettere sammen med ny bebyggelse på sørsiden av jernbanelinjen og Orderudjordet. Deler av forbindelsen er i plankartet regulert til gatetun.

6.1.4.5 Noractorgården/Blakerveien – BAA2-BAA4

Noractorgården og Blakerveien 3-9 (BAA3-BAA4) er for tiden under detaljregulering, og pågående planarbeid legges til grunn i områdereguleringen. Området reguleres til kombinert bebyggelse og anlegg. I bestemmelsene er det fastsatt høyder på fire med inntrukket femte etasje ut mot Urskog-Hølandsbanen, og åtte etasjer mot Kongsvingerbanen. Siden detaljreguleringen ikke er vedtatt, fastsettes formål og byggehøyder for å sikre overordnede føringer for senere utvikling av området.



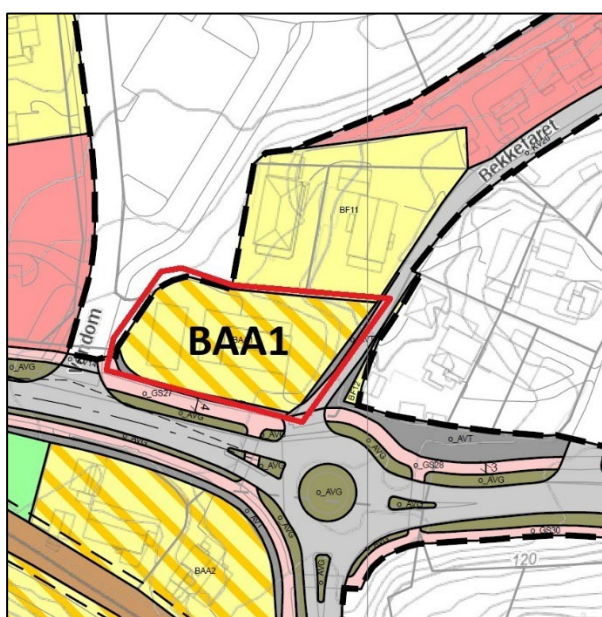
Figur 6.6: Utklipp fra plankartet som viser utbyggingsfeltene BAA2-BAA4 og nytt parkområde PA8.

Til forskjell fra forrige områdeplan reguleres et område i nord til park, i samsvar med forslag til detaljregulering. Vegetasjonsskjerm og gang-/sykkelvei i sør langs jernbanen videreføres for å sikre en buffer mot jernbanen, og en god forbindelse mot mulig bro over jernbanen.

BAA2 er det bebygde området som ligger ut mot rundkjøringen. Bestemmelser i områdeplan fra 2015 videreføres, og det tillates derfor at området utvikles med kontor, bevertning og bolig med høyere tetthet enn i dag.

6.1.4.6 Bekkefaret – BAA1

Innenfor felt åpnes det opp for en kombinasjon av forretning/kontor/tjenesteyting og bensinstasjon/vegserviceanlegg.



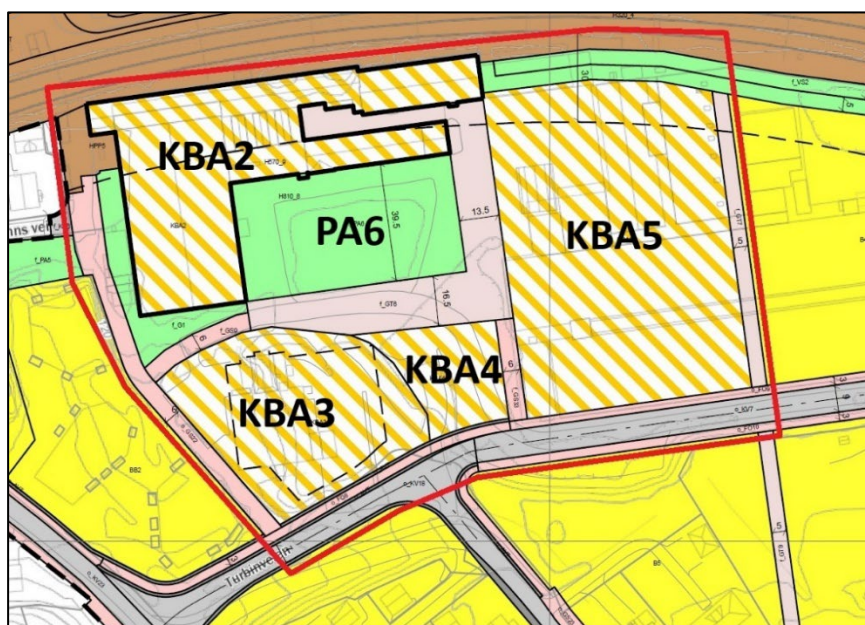
Figur 6.7: Felt BAA1.

Området har tidligere blitt brukt både som bensinstasjon og restaurant, og foreslått formål gjør det mulig å videreføre liknende drift. Maks tillatt byggehøyde på to etasjer og maks tillatt utnyttelse på 60 %-BYA videreføres fra gjeldende områdeplan.

6.1.4.7 Sørumsand verksted – KBA2-5

Planforslaget legger til rette for transformasjon og boligfortetting på områdene ved Sørumsand verksted. Formålet er å utvikle området til et attraktivt og variert boligområde, med noe næringsvirksomhet og handel. Det legges blant annet opp til muligheten for etablering av nærbutikk for å dekke lokale behov.

Planområdet har god nærhet til jernbanestasjonen, noe som gir grunnlag for publikumsrettet virksomhet. Samtidig skal utviklingen ikke konkurrere med tilbudet i Sørumsand sentrum nord for jernbanen, men heller supplere med andre typer aktiviteter og funksjoner. Det er særlig ønskelig å tilrettelegge for virksomheter som kan utnytte og fremheve de unike kvalitetene i den gamle støperibygningen og gamle verkstedhallen fra 1955.



Figur 6.8: Illustrasjonen er hentet fra plankartet og viser feltene KBA2-KBA5 og PA6.

Planen sikrer at støperibygningen fra 1912 og den gamle verkstedhallen fra 1955 bevares, vist med tykk svart linje i kartet. Det er behov for en ny kulturarena på Sørumsand, og planen åpner opp for at verkstedbygningene kan romme slike formål. Planen åpner opp for at de resterende verkstedbygningene kan rives.

De fire feltene som omringer parken (PA6) reguleres til kombinert formål: forretning, kontor, bolig, tjenesteyting og bevertning. Inn mot bevarte verkstedbygninger og parken tillates bebyggelsen i fire med tilbaketrukket femte etasje. Dette vil gi lik gesimshøyde som på den gamle verkstedhallen som bevares, og dermed være en god tilpasning til den eksisterende bebyggelsens høyder. Ut mot jernbanen foreslås det bebyggelse i seks etasjer med

tilbaketrukket syvende etasjer. Det vurderes at det kan tillates noe høyere bebyggelse, siden bebyggelsen vil være nordvendt, kun vil skyggelegge jernbanen.

Det tillates kun boliginn ganger, ikke øvrige boligfunksjoner ut mot parken. Årsaken til dette er at parken skal oppleves som tilgjengelig for alle. Boliger i første etasje eller private hager ville bidratt til en privatisering av området som ikke er ønskelig.

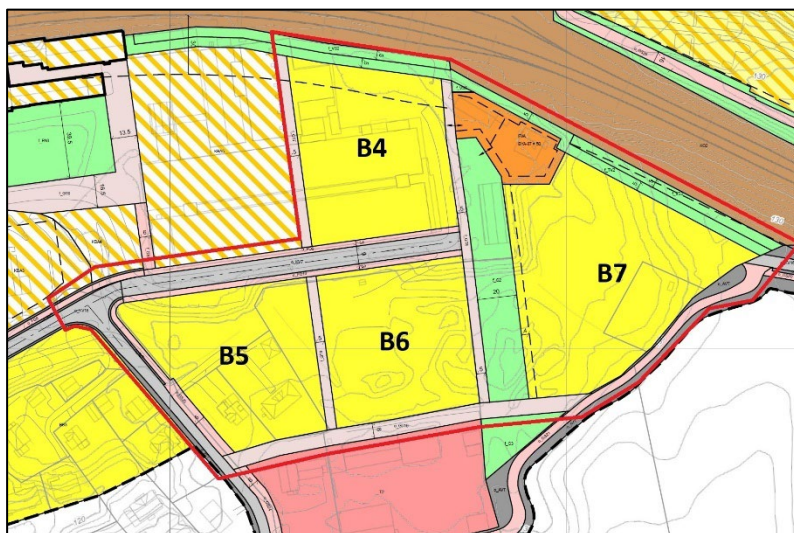
Planen sikrer areal for videre drift av eksisterende legevakt (KBA3). Den legger samtidig til rette for at området kan utvikles til bolig, forretning, tjenesteyting, bevertning og kontor dersom det ikke skal fortsette å være legevakt her. Det tillates bebyggelse på tre til fem etasjer.

Ved utvikling av området skal eksisterende bebyggelse i Verkstedhagen, bevarte verkstedbygninger og parken hensyntas. Området rett øst for legevakten (KBA4) kan utvikles med samme formål som legevakten, men med fire etasjer og en tilbaketrukket femte etasje mot parken. Det stilles krav om utadrettet virksomhet i første etasje. De to feltene skal ses i sammenheng, og utvikling av én tomt må ikke begrense mulighetene for den andre. Utviklingen av KBA4 skal bidra til å ramme inn parken.

Arkitekturen skal tilpasses omgivelsene og bidra til å styrke stedets identitet. Ny bebyggelse skal spille videre på området historiske særpreg og eksisterende strukturer, slik at det skapes en helhetlig og stedstilpasset utvikling.

6.1.4.8 Boliger i forlengelse av verkstedet – B4-7

Felt B4-B7 kan utvikles med blokkbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse. Feltene er strukturert etter nye gatetun og grøntdrag. Planen sikrer en sammenhengende grønnstruktur med gode grønne kvaliteter, som bidrar til rekreasjon, overvannshåndtering og biologisk mangfold.



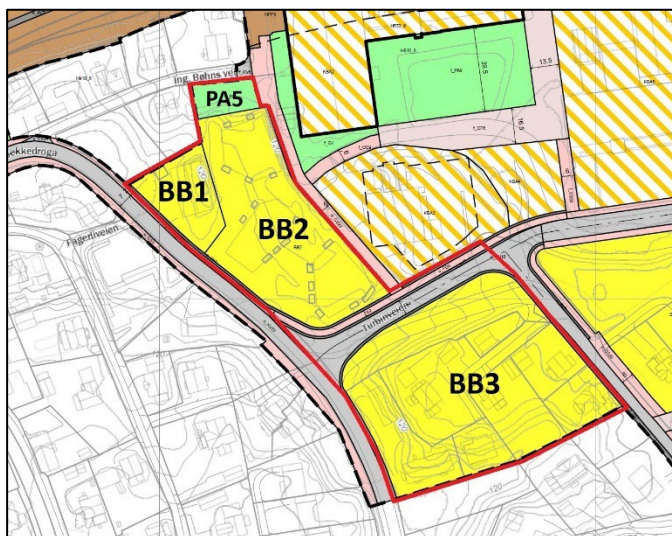
Figur 6.9: Illustrasjonen er hentet fra plankartet og viser boligfeltene B4-B7 innenfor rød linje.

Høydene må ny bebyggelse må tilpasse seg omkringliggende områder. For B5 og B6 begrenses høydene til 3 etasjer mot barnehagetomten i sør. Bebyggelsen er foreslått trukket noe inn fra Turbinveien for å hensynta veien og fremtidig bebyggelse på Bakseter gård.

Felt B7 må tilpasses Orderudjordet, enten ved lavere høyder eller tilsvarende høyder. Mot regulert grøntdrag mellom B4, B6 og B7 tillates det noe høyere bebyggelse fordi grøntdragets bredde på 20 meter vil sikre tilstrekkelig avstand og åpenhet. Også mot Kongsvingerbanen tillates noe høyere bebyggelse, inntil 6 med tilbaketrukket 7 etasjer fordi det ikke vil ha negative konsekvenser for solforhold.

6.1.4.9 Verkstedhagen og Bakseter gård – BB1-BB3

Verkstedhagen (BB2) som ligger langs Bekkedroga, er nylig regulert og utviklet til et boligområde. Boligområdet inngår i en større reguleringsplan, men det er kun den delen av planen som inneholder etablert bebyggelse vi ønsker å videreføre. Siden det ikke er tillatt å bruke hensynssone 910 – *Reguleringsplan skal fortsatt gjelde* for bare deler av en plan, reguleres området til blokkbebyggelse og park (PA5) i tråd med vedtatt plan. Det er ikke tenkt at området skal endres. Bekkedroga 10 (BB1) ligger innenfor samme plan som Verkstedhagen, men er ikke bygget ut. Området reguleres til blokkbebyggelse i 2-4 etasjer i tråd med gjeldende plan.



Figur 6.10: Felt BB1-BB3 og PA5 er vist med rød markering.

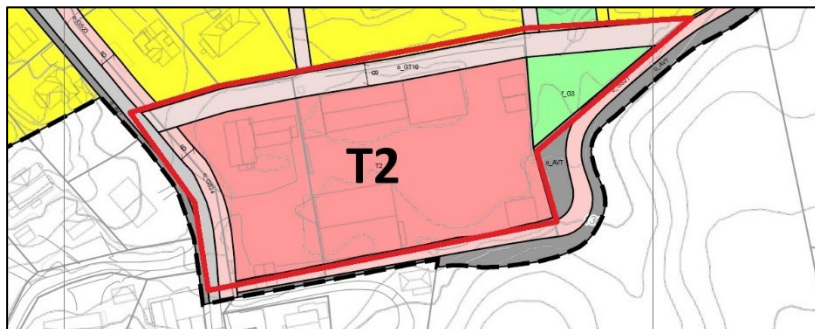
På Bakseter gård (BB3) pågår det en detaljreguleringsprosess for utvikling av leiligheter. Områdereguleringen legger til grunn blokkbebyggelse på tre etasjer med inntrukket fjerde, i tråd med pågående detaljregulering.

6.1.4.10 Ny barnehage – T2

Planen setter av arealer til en ny barnehagetomt på eiendommene gnr/bnr. 241/57 og 241/578, vest for Orderudjordet. Arealet reguleres til offentlig/privat tjenesteyting. Det betyr at dagens driftssentral og Norsk Bobil og Caravan Club kan videreføres inntil videre. Siden

planforslaget legger opp til stor utvikling av boliger på lang sikt, setter planen av arealer til utvikling av barnehage ved fremtidig behov.

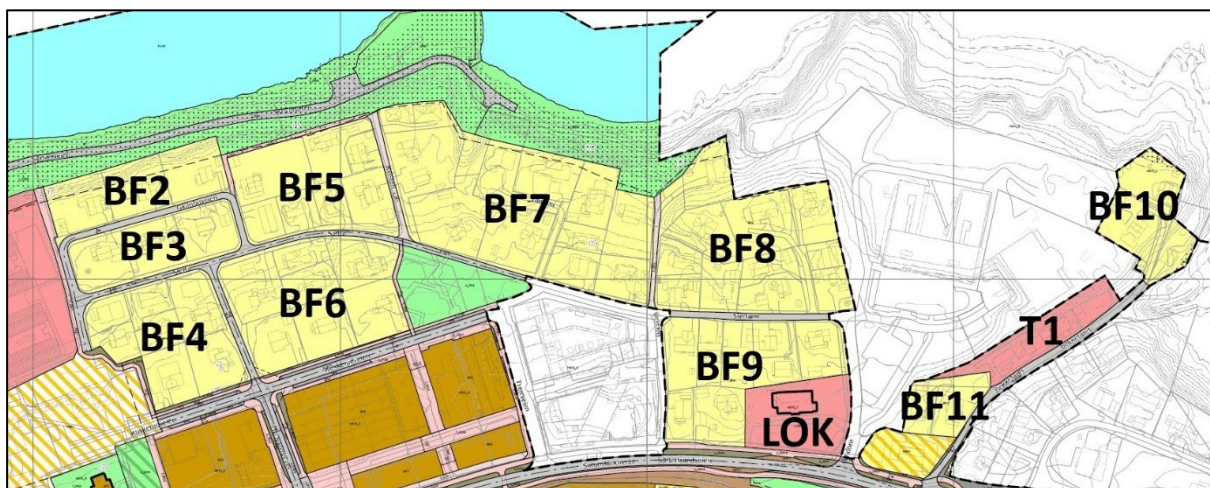
Oppgradering av vei og etablering av gang-/sykkelvei nordover langs Turbinveien må vurderes ved detaljregulering. Ny bebyggelse kan etableres i inntil tre etasjer.



Figur 6.11: Felt T2 er vist med rød markering.

6.1.4.11 Områder som ikke foreslås utviklet

Det er flere områder innenfor planen som ikke foreslås utviklet. Dette gjelder særlig områder som søkes bevart av hensyn til kulturmiljø, men også områder som ikke anses modne for transformasjon eller fortetting. Et viktig grep i planen er å sikre videreføring av eksisterende strukturer og kvaliteter der disse har høy verdi eller der dagens bruk fortsatt anses som hensiktsmessig.



Figur 6.12: Illustrasjonen viser boligfeltene BF2-11, Festiviteten omtalt som LOK og eksisterende bofellesskap T1.

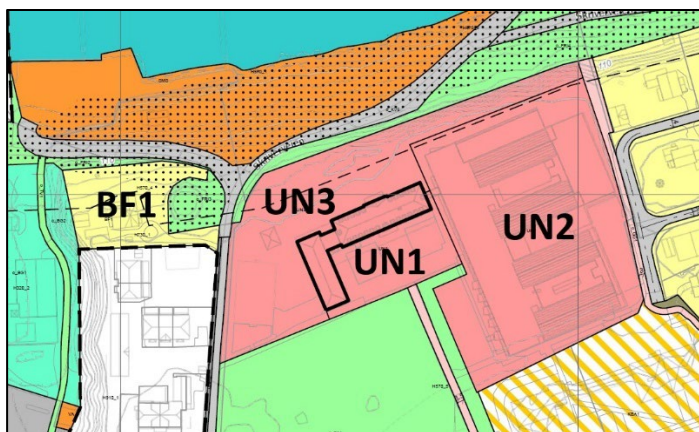
I planen foreslås det å bevare eksisterende småhusområde på Sletta (BF2-8) slik som i dag, og området reguleres til frittliggende småhusbebyggelse. I KU for kulturmiljø er området vurdert å ha stor kulturhistorisk verdi på grunn av den enhetlige bebyggelsesstrukturen utformet gjennom Sørumsands første helhetlige reguleringsplan. Området er relativt godt bevart. Tomtestrukturen, bygningstypene og volumene står sentralt i det som utgjør kulturmiljøet. Området tillates derfor ikke transformert, og bebyggelsesstrukturen skal

oppretholdes. Området kan fortettes noe innenfor visse rammer. Det stilles krav til minste tomtestørrelse ved deling av tomter, krav til maksimale byggehøyder og maks antall boenheter. Sammenslåing av tomter tillates ikke. Bestemmelsene tilknyttet Sletta er omformulert for å forenkle ordlydene og fjerne unødig ordlyder om utregning av utnyttelsesgrad som dekkes av andre lovverk. Intensjonene i bestemmelsene er videreført.

Øst for Linjekvartalet ligger et eksisterende småhusområde langs Glomma mellom Rebakkvika og Fyensbekken (felt BF9). Dette området reguleres til frittliggende småhusområde i samsvar med dagens bruk. Ettersom gjeldende reguleringsplan ikke har noen bestemmelser, foreslås det å gi området samme bestemmelser som Sletta for å sikre bebyggelsen og strukturene på en god måte. Intensjonen er å oppheve den gjeldende planen på sikt. Inntil boligområdet ligger det eksisterende forsamlingshuset Festiviteten (LOK) som skal bevares. Det tillates ikke endring av fasade. Bygget reguleres med juridisk linje for å sikre at det ikke rives, flyttes eller endres.

Helt innerst i Bekkefaret (felt BF10) ligger det i dag noen eksisterende eneboliger som ikke er regulert. For å unngå at det blir liggende igjen uregulerte områder, reguleres det til frittliggende småhusbebyggelse. Litt lenger sør ligger det i dag et bofelleskap (felt T1), som foreslås videreført og regulert til offentlig/privat tjenesteyting i tråd med kommuneplanen og dagens bruk. Sør for bofelleskapet ligger det en tomannsbolig og enebolig (BF11). Området er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse i kommuneplanen, men foreslås omregulert til frittliggende småhusbebyggelse i samsvar med dagens bruk.

Helt nordvest i planområdet ligger Sorenskrivergården (BF1). Området har arkitekturhistorisk verdi med sentral betydning i Sørumsands utvikling. Gjeldende regulering med vernebestemmelser videreføres.



Figur 6.13: BF1 viser Sorenskrivergården og UN1-3 er den videregående skolen.

Den videregående skolen med tilhørende parkanlegg i bakkant reguleres til privat/offentlig tjenesteyting – undervisning i tråd med dagens bruk (UN1-UN3). Området skal videreføres slik som i dag, og den gamle husmorskolen skal bevares.

På sørsiden av jernbanen, finner man den eksisterende trehusbebyggelsen i Ingeniør Bøhns vei. Bebyggelsen i sveitserstil fra rundt 1900 utgjør den eldste delen av det gamle sentrum i Sørumsand. Boligene representerer tettstedets industriutvikling, og foreslås derfor bevart. Området er omfattet av en eldre reguleringsplan som vurderes å ivareta hensynet til kulturmiljøet på en god måte.



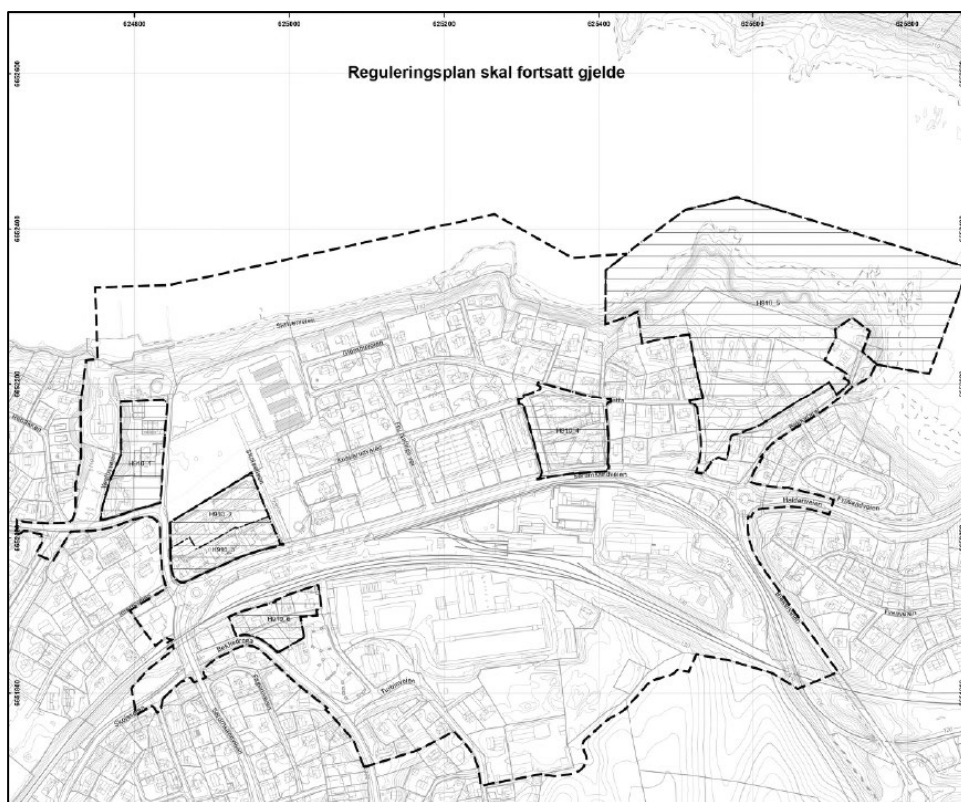
Figur 6.14: Ingeniør Bøhns vei og fjernvarmeanlegget.

Det eksisterende fjernvarmeanlegget (FVA) på sørsiden av jernbanen skal videreføres, og bestemmelser i gjeldende plan skal fortsette å gjelde. Området omfattes ikke av hensynssone 910 fordi det er ønskelig å regulere en sammenhengende vegetasjonsskjerm langs jernbanen fra Orderudjordet til verkstedbygningen. Dette vil ikke ha påvirkning på fjernvarmeanlegget, da det i gjeldende plan er regulert et parkbelte mot jernbanen.

6.1.4.12 Områder der gjeldende plan fortsatt skal gjelde

De områder der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, er regulert med hensynssone H910 i plankartet. Hensynssonen er benyttet for områder som er regulert i nylig vedtatt plan, som er ferdig utviklet i henhold til vedtatt plan, eller der gjeldende plan vurderes å være i

samsvar med nasjonale og regionale interesser, særlig med hensyn til kulturmiljø. I plankartet er områdene hvite. I figuren nedenfor er områdene vist med skravur.



Figur 6.15: Områder der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret.

For følgende områder videreføres gjeldende reguleringsplan:

- Linjekvartalet
- Bingsfoss ungdomsskole
- Kuskerudparken og Egebergkvarartalet
- Ingeniør Bøhns vei
- Sorenskrivergården

6.1.5 Bebyggelsens forhold til gater og støy

6.1.5.1 Forhold mellom gate og bebyggelse

Det skal ved utforming av ny bebyggelse og uterom legges opp til god kontakt mellom bygg og uterom. For å få til dette angir kvalitetsprogrammet flere grep. Inngangstettheten skal være høy og innganger til både bolig og næring skal plasseres ut mot offentlig areal. Inngangspartier bør utformes med møblering og beplantning. Der hvor det skal etableres publikumsrettede funksjoner i første etasje skal det være direkte kontakt mellom bebyggelsen og fortau. For mindre sentrale områder hvor det tillates bolig i første etasje,

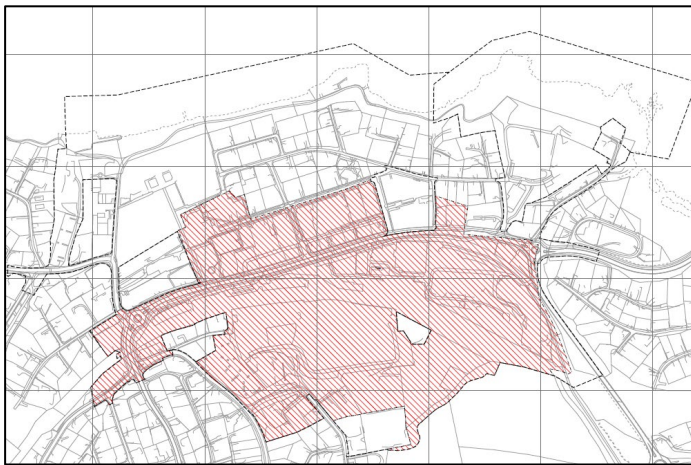
anbefales det opparbeidelse av en grønn og frodig buffer i form av forhager mellom bebyggelse og fortau/vei.

6.1.5.2 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), skal legges til grunn for detaljreguleringer og byggesaker. I reguleringsbestemmelsene er det stilt konkrete støykrav for planområdet i henhold til regelverket.

De fleste av utviklingsområdene innenfor planområdet ligger i dag i gul og rød støysone fra både vei og jernbane. Kommuneplanens arealdel fastsetter to støysoner som gjelder for Sørumsand. Utviklingsområdene nord for jernbanen ligger i støybestemmelsessone 1, mens utviklingsområdene sør for jernbanen ligger i støybestemmelsessone 2. Forskjellen på de to sonene er at det kun tillates boliger i rød støysone i bestemmelsessone 1. Dette betyr at i henhold til kommuneplanen, er det kun deler av utviklingsområdene i forslaget til områderegulering som kan ha støyfølsomt bruksformål (bolig) i rød støysone.

Det vurderes at sonene i kommuneplanen ikke legger til rette for å fortette og transformere deler av Sørumsand i tråd med langsiktig arealstrategi. Det foreslås derfor å utvide støybestemmelsessone 1 slik at denne dekker alle felt for sentrumsformål og kombinerte formål i rød støysone. Dette gjør det mulig å etablere nye boliger i rød støysone i alle områdene som er vist på kartet i figur 6.16.



Figur 6.16: Illustrasjonen viser de deler av planområdet som omfattes av støybestemmelsessone 1, markert med rød skraver.

Utformingskrav for bebyggelse utsatt for støy er viktig. Et av prinsippene for utforming av ny bebyggelse er at bebyggelsen skal brukes for å skjerme fasader og uteområder mot støy. Håndtering av støy og oppfyllelse av krav til stille side skal løses som en integrert del av bebyggelsen. Eksempler på dette kan være plassering av funksjoner som ikke er støyfølsomme (eksempelvis næring, fellesarealer for bolig) bruk av nødvendige konstruksjoner som sykkelparkering, avfallsnedkast etc. til støyskjerming. Frittstående støyskjermes, støyvoller, innglassing av utearealer, doble vinduer/fasader eller lignende frittstående skjermingstiltak anbefales ikke.



Figur 6.17: Prinsipp for støyskjerming.

Friluftsområdet langs Glomma er et viktig naturområde som er lite påvirket av støy i dag. For å ivareta og beskytte dette området, hindre at arealene bygges ned, og sikre at støynivået i dette området ikke øker, er området synliggjort som et «stille område» i kommuneplanens arealdel. Å sikre tilgang til stille områder er viktig for å redusere støyplager og forebygge negativ helsekonsekvens. Området er derfor vist som bestemmelsesområde for stille område i områdereguleringen, på lik linje med kommuneplanen.

6.1.5.3 Avfallsløsning

Det stilles krav om etablering av mobilt avfallssug for feltene KBA1-5, SF2-12, B4-7 og T3. Dette er på bakgrunn av feltenes størrelse og boligpotensial, i henhold til kommuneplanens norm. For de områdene som ikke har bestemmelser med konkrete krav til avfallsløsning, vil kommuneplanens norm gjelde.

6.2 Mobilitet og bilens plass i sentrum

Sørumsand sentrum er i dag preget av store parkeringsarealer og mye biltrafikk. Dette er ikke spesielt attraktivt for menneskene som ferdes i sentrum. For å videreutvikle Sørumsand som et trivelig tettsted på menneskenes premisser, bør bilene i mye større grad plasseres mer i nær utkant, under eller bak sentrumskjernen. Et viktig mål er å gjøre det enklere og tryggere å bevege seg til fots og med sykkel, og å styrke forbindelsene mellom sentrum og Glomma, samt på tvers av jernbanen.

Fortetting og vekst på Sørumsand gir et godt grunnlag for bærekraftige mobilitetsløsninger. Flere reisemål kan bli tilgjengelig innenfor gang- og sykkelavstand og gi grunnlag for bedre kollektivtiltak.

6.2.1 Trafikkavvikling og trafikksikkerhet

Sørumsandveien er hovedveien som går gjennom sentrum. Veien ble ombygget til miljøgate i 2006, og er tenkt videreført slik som i dag. Alle veier som ligger innenfor planavgrensningen er regulert i plankartet, selv om det ikke nødvendigvis planlegges for endring av veiene. Flere veier er regulert i tråd med hvordan de er bygget, selv om dette kan avvike noe fra tidligere regulering. Dette gjelder blant annet Vestbyveien, Bekkefare, og rundkjøring Sørumsandveien-Blakerveien-Haldenveien-Bekkefare.

Dagens trafikkavvikling i sentrum anses å være god, men med noen forsinkelser i sideveiene til hovedveinettet. Utbygging i tråd med planforslaget vil føre til mer trafikk, fordi det blir flere innbyggere. Denne trafikkøkningen vil øke belastningen i veisystemet på Sørumsand. De største forsinkelsene vil bli for venstresving ut i T-kryssene og adkomst via X-kryss Bekkedroga x fv. 172 Sørumsandveien.

I tidligere trafikksikkerhetsplan for Sørumsand kommune ble det pekt på at gangkryssingen ved Bekkedroga x fv.172 er utrygg for skolebarn. Utbygging på sørsiden av jernbanen vil medføre økning i antall skolebarn som skal krysset veien her, og en økning i biltrafikk. Det stilles derfor krav om at dette krysset skal utbedres før de nye utbyggingsområdene på sørsiden av jernbanen kan bygges ut.

Ved utvikling av Bankgården/Sentrumsgården og rådhusomtå, vil det være behov for å etablere en snumulighet for tunge kjøretøy i den vestre enden av Kuskerudveien. Dette må gjøres for å oppnå tilstrekkelig trafikksikre løsninger for varelevering, renovasjon ol.

Mobilitetsanalysen, ROS-analysen og konsekvensutredning for trafikk peker på behovet for en gjennomgående veiforbindelse sør for Kongsvingerbanen. Dette tiltaket foreslås for å avlaste krysset Bekkedroga-Sørumsandveien og øvrige kryss i Sørumsand sentrum. Det har vært sett på ulike løsninger for hvordan en slik veiforbindelse kan se ut. Et viktig prinsipp har vært at en slik forbindelse ikke må være raskere enn veinettet i sentrum. Det er også viktig at forbindelsen er løsbart med tanke på terreng og tilrettelegging for trinnvis transformasjon av området sør for Kongsvingerbanen.

Planforslaget inneholder derfor to forbindelser mellom Turbinveien og Orderudjordet som kan kjøres på, men ingen av disse skal kjøres på til vanlig. De reguleres til gang- og sykkelvei og gatetun. Gatetunet kan brukes hvis det er behov for omkjøringsvei for utrykningskjøretøy eller lignende. Felt B7 får atkomst fra øst (Orderudjordet). Det vil redusere trafikkbelastningen i krysset Bekkedroga-Sørumsandveien sammenlignet med om feltet hadde atkomst fra vest.

Trafikk- og mobilitetsanalysen foreslår også flere andre tiltak for å bedre trafikkflyten i sentrum, og for å legge bedre til rette for gående og syklende. Blant annet flere og bedre gangforbindelser ved togstasjonen/bussterminalen, opphøyde gangfelt over

Sørumsandveien, fjerning av et unødvendig gangfelt over Sørumsandveien og sykkelhotell. Dette er tiltak som kan gjennomføres utenom områdereguleringen, de er ikke sikret i rekkefølgebestemmelsene.

6.2.2 Kollektivtrafikken

Sørumsand stasjon er et viktig kollektivknutepunkt for buss og tog. I planen foreslås det ingen endringer på stasjonsområdet eller bussterminalen. Dagens to innfartsparkeringer på stasjonen (PI1 og PI2) beholdes. Planen muliggjør etablering av mobilitetshus i den vestlige enden av stasjonsområdet. Dette er et grep som videreføres fra områdeplanen fra 2015.

Det gjøres noen justeringer i arealformålene i plankartet. Dagens undergang sør for jernbanen reguleres til holdeplass/plattform i tråd med dagens bruk. Tidligere regulert gang-/sykkelvei langs jernbanen i vest er ikke bygd, og de leder ingen vei, da perrongene er et stykke unna. Gang-/sykkelveiene foreslås derfor omregulert til jernbaneformål.

Stasjonsområdet omfattes av hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Hensynssonen er ment for å sikre at kulturmiljøet knyttet til jernbanehistorien og stedsidentiteten til Sørumsand som stasjonsby ivaretas. Hensynssonen er utvidet sammenliknet med områdeplan for Sørumsand 2015. Nå inkluderes det tidligere omlastningsområdet ved Tertitten vest for stasjonsbygningen, for å se stasjonsområdet og museumsbanen i sammenheng. Selv om området er omfattet av en hensynssone, tillates tiltak som er nødvendig for driften av stasjonsområdet.

I mobilitetsanalysen er det foreslått noen tiltak som kan bedre situasjonen for kollektivtrafikken. Det trekkes blant annet frem bedring av togtilbudet gjennom økt bruk av doble togsett, og forbedringer av busstilbudet gjennom etablering av nye stoppesteder langs Sørumsandveien. Det påpekes også at endringer på innfartsparkeringen kan bedre fremkommeligheten for buss som kjører ut fra bussterminalen.

Det er i dag et problem med forsinkelser for buss og biler som skal kjøre ut fra terminalen. En områderegulering har ikke mulighet til å stille krav til bedre togtilbud. Etablering av nye stoppesteder for buss langs Sørumsandveien anses å være et fylkeskommunalt ansvar da de er eier av fylkesveien, og foreslås derfor ikke sikret som krav i områdereguleringen. Eventuelle fremkommelighetstiltak for bussen fra busstasjonen vurderes å være mulig å gjennomføre uavhengig av områdereguleringen. Planen er ikke til hinder for å gjennomføre tiltak for å bedre kollektivtilbudet.

6.2.3 Parkering

Planen foreslår å fjerne flere store parkeringsplasser i sentrum, ved at den åpner for å etablere bebyggelse der det er parkeringsplass i dag. Dette gjøres for å skape mer byliv og aktivitet på bakkeplan, og prioritere gående og syklende i større grad. Nye parkeringsplasser skal i hovedsak legges under bakken i parkeringskjellere. Dette gjelder både parkering for nye boliger og parkeringsplasser knyttet til ulike typer næringsvirksomhet, både besøkende og ansatte.

Med forventet befolkningsvekst er det sannsynlig at behovet for parkering kommer til å øke noe sammenlignet med dagens situasjon. Trafikkanalysen viser likevel at det er flere parkeringsplasser på Sørumsand enn det er behov for i dagens situasjon, hvis man ser hele Sørumsand under ett. Fra et miljø- og klimaperspektiv, er det viktig at andelen kjørende og antall parkeringsplasser ikke økes vesentlig selv om det legges til rette for mer vekst. Ved å fortette nært kollektivknutepunktet, tilrettelegges det for at flere kan gå, sykle og bruke kollektiv transport til og fra ulike gjøremål.

Som en del av planarbeidet er det vurdert mulighet for, og aktuelle plasseringer av, et mobilitetshus. Et mobilitetshus kan samle flere mobilitetstjenester på ett sted, både parkering og lading av ulike kjøretøy, deleløsninger og sykkelverksteder. Det kan bidra til å fremme bærekraftige transportvaner. Gjeldende områderegulering åpner opp for parkeringshus ved stasjonen. Dette grepet videreføres i ny plan. Det er ikke stilt krav om at parkeringshuset skal etableres.

Parkeringsplassen ved renseanlegget videreføres og reguleres. Dagens parkeringsplass ved REMA 1000 reguleres til sentrumsformål, i likhet med gjeldende områdeplan. Grunneier kan om ønskelig videreføre parkeringsplassen, men det er også mulig å bygge på parkeringsplassen. Det bør tilstrebes å sikre visuell kontakt med snarveien gjennom Linjekvartalet.

Det er ikke fastsatt egne krav til parkering i områdereguleringen. Parkeringskrav følger av kommuneplanens norm. Som hovedregel legges sone C til grunn og for nye leiligheter betyr dette maks 0,8 parkeringsplasser per boenhet. Parkering skal etableres i parkeringsanlegg under bakken. Adkomster til parkeringsanlegg skal skje fra sidegater og være integrert i bygningens fasade. Nærmere plassering av adkomster vurderes i detaljregulering.

6.2.4 Tilrettelegging for gående og syklende

6.2.4.1 Kryssing av jernbanen

Kongsvingerbanen er en barriere i Sørumsand sentrum. I dag kan man krysse Kongsvingerbanen tre steder, ved undergangene i øst og vest og, for gående og syklende, ved stasjonen. Som del av kunnskapsgrunnlaget til områdereguleringen har Sweco vurdert behovet for flere krysningspunkter for gående og syklende for å sikre bedre sammenhenger i gang- og sykkelveinettet på Sørumsand. Transformasjon fra næring til bolig sør for Kongsvingerbanen gjør at det burde være flere krysningspunkter.

Det er vurdert fire ulike løsninger: Bro over Kongsvingerbanen mellom Orderudjordet og felt BAA3-4, undergang under Kongsvingerbanen fra gamle Sørumsand verksted til bussterminalen, og gjennomgående forbindelser sør for Kongsvingerbanen kombinert med en snarvei mellom Orderudjordet og gang- og sykkelveien langs fv. 171 Blakerveien. Disse er nærmere beskrevet i vedlegg 17.1.

Planforslaget regulerer ny gangbro over Kongsvingerbanen og flere forbindelser sør for Kongsvingerbanen. Gangbroa er regulert inn i planforslaget for Blakerveien 3-9, og videreført

i områdereguleringsforslaget. Den vil være en viktig forbindelse for nye beboere mellom nord- og sørsiden av Sørumsand. I tillegg vil gode snarveier/forbindelser til de etablerte kryssingspunktene være viktige tiltak. Det reguleres nye forbindelser gjennom utbyggingsområdene på sørsiden for god påkobling til eksisterende undergang til stasjonen. Les mer om forbindelsene i kapittel 6.2.4.3.

Snarveien mellom Orderudjordet og gang- og sykkelveien langs Blakerveien ligger utenfor planområdet og sikres i detaljreguleringen for Orderudjordet. Denne forbindelsen vil dekke deler av kryssingsbehovet for gående, særlig i retning Bingsfoss ungdomsskole/idrettshall og handelsområdet ved Noractor. Denne snarveien vil være spesielt viktig dersom det ikke etableres ny gangbro.

Sweco har også vurdert en undergang under jernbanen ved østenden av plattformene på Sørumsand stasjon. Løsningen forutsetter ramper på begge sider av jernbanen. På nordsiden vil en undergang komme i konflikt med dagens pendlerparkering.

På lang sikt kan et nytt kryssingspunkt øst for plattformene få betydelig etterspørsel og nytte. En slik løsning vil derimot være kostbar å realisere, og nytteverdien/fremtidig bruk vil avhenge av den videre utviklingen sør for jernbanen.

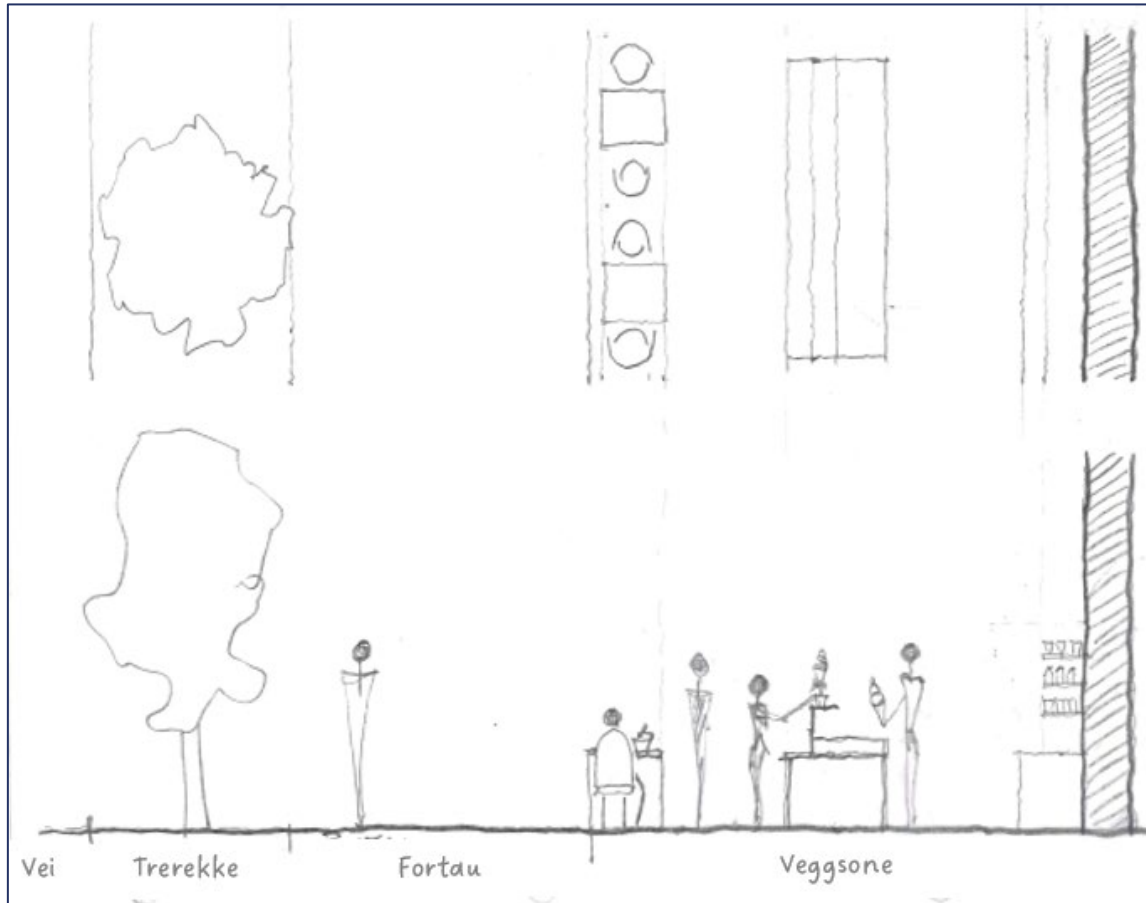
6.2.4.2 Gågate og veggsoner i sentrum

I sentrum skal det etableres sammenhengende soner for opphold, ferdsel og handel. I gjeldende områdeplan er det krav om etablering av en gjennomgående gågate på minimum 10 meter i retning øst-vest. I temaplan for utforming er gågaten foreslått til 14 meter. I ny områderegulering foreslås gågaten videreført, men med redusert bredde inntil 10 meter. Gågata kan etableres med noe variasjon ved sprang i vegglivet for å unngå at den blir ensformig. En smalere gågate harmonerer bedre med tettstedets skala. Det vurderes derfor som et bedre grep å redusere gågata noe, og tilrettelegge for en aktiv veggsoner ut mot Sørumsandveien.

Langs Sørumsandveien på en strekning fra enden av Vektergården til Tverrvegen foreslås det et nytt gateprofil. Dagens fylkesvei med tilhørende trekk og gang-/sykkelvei beholdes slik som i dag. På innsiden av gang-/sykkelveien foreslås det en veggsoner langs ny bebyggelse på 4,5 meter. Arealet reguleres til gatetun. Se prinsipp for utforming i figur 6.18.

Hensikten med veggsonen er å sikre at de solfylte arealene i sentrum tilgjengeliggjøres og brukes til opphold. Veggsonen kan brukes sammen med funksjonen i første etasje i bygningen innenfor og gi mulighet til å trekke deler av virksomheten ut på gata. Arealene kan fungere godt til uteservering og som gangareal i sentrum. Erfaring viser at utemøblering og uteservering langs trafikkerte gater ofte tas i bruk, der solforhold og aktivitet veier tyngre enn støyopplevelse.

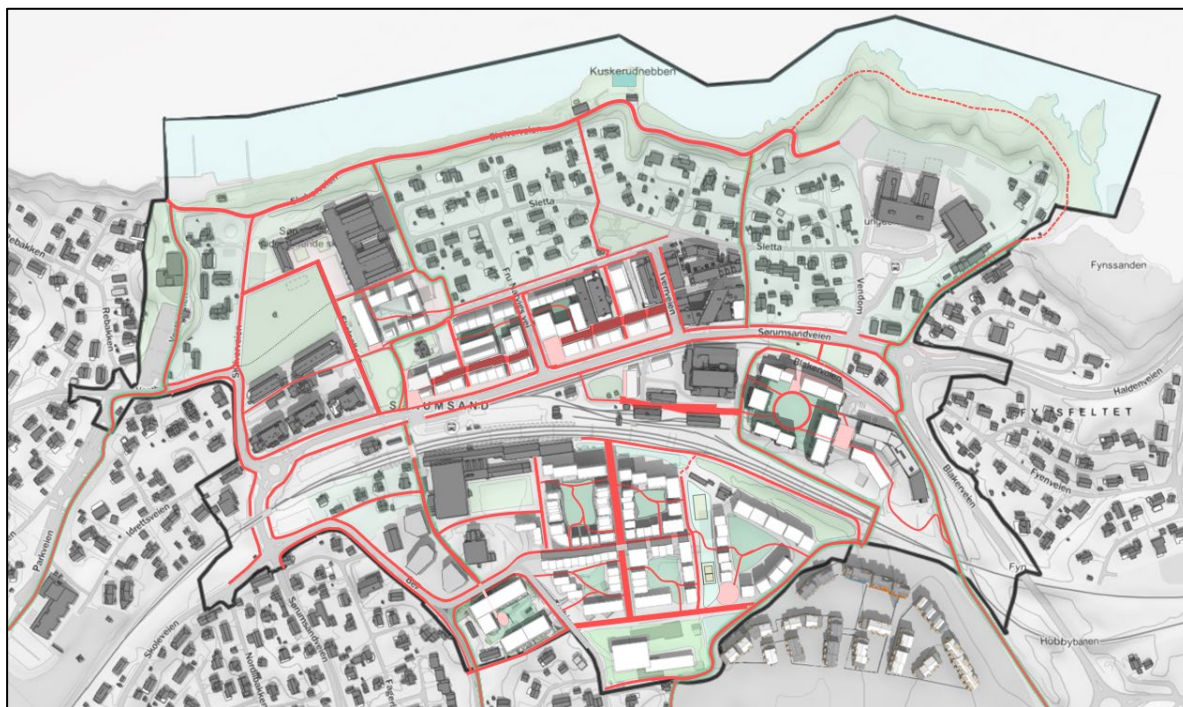
Ny bebyggelse er foreslått ca. 15 meter fra midten av Sørumsandveien, og vil ikke berøre fylkeskommunens grunn eller hindre fremtidig utvikling av veinettet dersom det anses nødvendig.



Figur 6.18: Figuren er en skisse som viser prinsipp for veggsone.

6.2.4.3 Nye forbindelser

I områdereguleringen foreslås det flere nye forbindelser for gående og syklende for å øke omfang av grønn mobilitet og knytte viktige målpunkter bedre sammen. Gode forbindelser øker potensialet for at flere velger å gå og sykle fremfor å kjøre bil.



Figur 6.19: Illustrasjonen viser nye og eksisterende forbindelser i rød farge, som utgjør et samlet gangnett.

Det reguleres en ny øst–vest-forbindelse langs jernbanens sørside fra Orderudjordet til verkstedområdet, omtalt i plankartet med feltnavn TV2. Forbindelsen er planlagt opparbeidet som en gruset turvei som på sikt kan kobles til perrongen ved jernbanen. En slik forbindelse vil bidra til å knytte nye boliger på Orderudjordet og det nye boligfeltet i vest tettere sammen med verkstedsområdet og jernbanestasjonen. Eventuell tilkobling til perrong må avklares med Bane NOR.

I Bekkedroga skal det sikres en helhetlig og sammenhengende løsning for fortau som strekker seg fra krysset med Sørumsandveien, inn i Turbinveien og helt frem til nytt grøntdrag i øst (FO7-9 og FO12). Det er i dag regulert et fortau på nedsiden av Verkstedhagen, som nå foreslås regulert sammenhengende helt frem til krysset.

Veien Bekkedroga (KV23) foreslås utvidet til 7 meter. Det skal etableres en gang-/sykkelveiforbindelse langs veiens vestsida frem til krysset. Dette vil bidra til en sammenhengende forbindelse for gående og syklende sørover. Denne forbindelsen vil kunne medføre inngrep i private eiendommer.

Det skal etableres ny gang-/sykkelveikryssing over Sørumsandveien som kobler seg på eksisterende forbindelse i Skoleveien. Dette er et viktig tiltak for å bedre trafikksikkerheten for myke trafikanter, særlig for skolebarn.

Sørover langs Turbinveien reguleres det en gang-/sykkelvei (GS23-24) som skal koble seg på fremtidig gang-/sykkelvei til Orderudjordet slik at man får en sammenhengende forbindelse for gående og syklende. Samlet sett vil dette bidra til å oppnå en sammenhengende rute i øst-vestlig retning, som vil kunne fungere som skolevei.

Nord for ny barnehagetomt (felt T2) er det regulert et gatetun som har som intensjon å fungere både til ferdsel for myke trafikanter og som beredskapsvei. Området skal være tilgjengelig for kjøretøy ved beredskapssituasjoner og vil derfor stenges med bom slik at den ikke er åpen for normal trafikk. Forbindelsen er tiltenkt å koble seg på veistrukturen på Orderudjordet. Gatetunet plasseres i sin helhet på kommunens eiendom.

I verkstedområdet foreslås det en gangforbindelse i øst-vest retning og nord-sør retning rundt eksisterende park. Dette er et grep som, sammenliknet med dagens situasjon, vil tilgjengeliggjøre verkstedområdet i større grad for allmennheten. Det vil gi en direkte kobling til verkstedet og nye boliger, samtidig som det vil være en snarvei til undergangen ved togstasjonen. Ferdselslinja kan også benyttes i beredskapstilfeller.

Det reguleres en turvei (TV1) gjennom renseanleggdomta og helt ut til eksisterende elvepromenade langs Glomma. Dette skal sikre en god allment tilgjengelig forbindelse til elva.

I sentrum i nord skal forbindelsene gjennom kvartalene, mellom stasjonsområdet og Glomma, og områdene i øst-vest retning styrkes. For å få til dette, reguleres det nye og forbedrede forbindelser i området. Dagens eksisterende forbindelse mellom Kuskerudveien 4 og Fokusgården er regulert i gjeldende områdeplan. I ny områderegulering foreslås forbindelsen utvidet til 10 meter (GG6-7). Dette er et grep for å bevare forbindelsen også ved fremtidig utvikling av de to områdene. Grepet vil sikre god kontakt mellom det eksisterende boligområdet i nord, med ny gågate og mot Sørumsand park. Det forutsettes at forbindelsen detaljeres ytterligere ved en fremtidig detaljregulering.

Mellom Bankgården og Tanngården skal det etableres en ny gangvei (GG4-5) for å knytte rådhusomtata og Sletta sammen med gågaten, og skape en direkte ferdselslinje til stasjonsområdet. Forbindelsen forutsettes vurdert nærmere ved detaljregulering.

Det skal etableres en forbindelse fra Kuskerudveien til Skolealleen gjennom rådhusomtata. Den eksisterende snarveien som i dag strekker seg mellom Sletta og branntårnet, reguleres som gangforbindelse i plankart. Dette er en viktig og mye brukt snarvei i dag, og må hensyntas ved videre utvikling av området. Forbindelsene vil knytte kommunesletta og sentrumsområdet tettere sammen med den videregående skolen og Jentoftparken, og skape et tydeligere gangnett for gående og syklende.

Tertittparken har potensiale og behov for styrkede forbindelser. Det er derfor ønskelig å etablere en gangforbindelse mellom Sørumsand stasjon, via Tertittparken, og Sørumsand park for å knytte områdene bedre sammen og styrke tilgjengeligheten for gående. Endelig løsning for forbindelsen er ikke avklart i områdereguleringen, og må vurderes nærmere i videre planlegging.

I mobilitetsanalysen fremheves behov for et nytt fortau mellom gangveien langs Sørumsandveien og bussterminalen, da gående i dag er nødt til å ferdes i kjørearealet. Et nytt fortau vil derimot medføre forkorting av uttrekksporet for Tertitten. Det vurderes derfor at

tilgjengeligheten til bussterminalen/togstasjonen er god nok med eksisterende forbindelser i vest, og at tilgjengeligheten vil styrkes med ny forbindelse via Sørumsand park i øst.

Mobilitetsanalysen foreslår også enten etablering av nye sykkelparkeringsplasser ved togstasjonen eller etablering av sykkelhotell. Det vurderes at denne planen ikke er til hinder for etablering av gode løsninger for sykkelparkering, og det stilles derfor ikke krav om disse tiltakene.

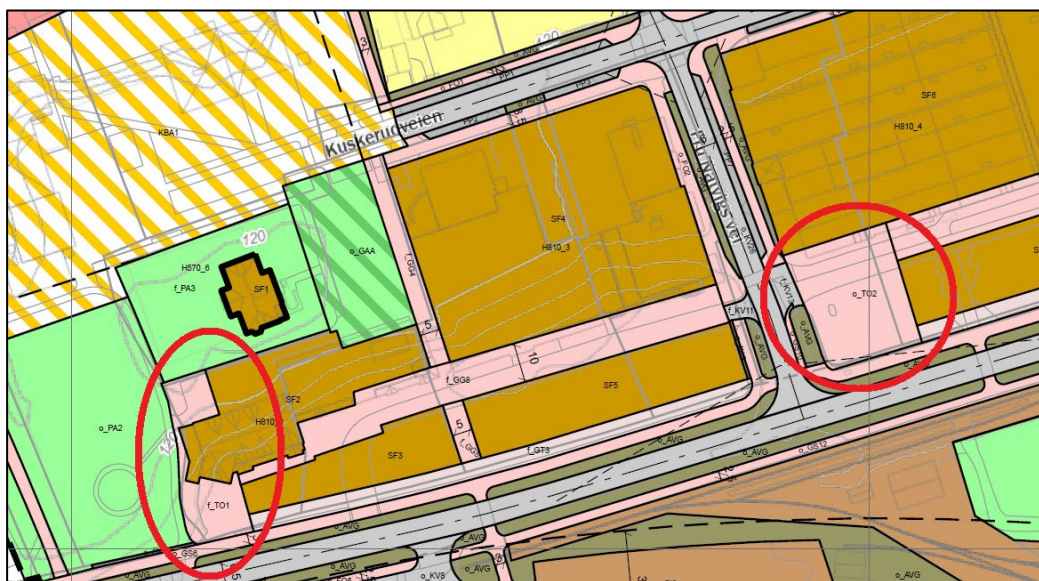
6.3 Grønne møteplasser og trygge byrom

Grøntarealer på Sørumsand skal utformes i tråd med intensjonene i kvalitetsprogrammet. Det anbefales blant annet bruk av grønne elementer som trær, grønne vegger, bed og buskfelt med inspirasjon fra elve- og jordbrukslandskapet. Grønnstruktur og møteplasser skal være allment tilgjengelige, og inneha kvaliteter som bidrar til opphold og aktivitet for alle aldersgrupper. Møteplassene skal tilrettelegges for sosial kontakt, økt byliv og utformes slik at de oppleves som trygge for de som oppholder seg der.

Ved utvikling av nye boligområder skal det etableres gode, solrike uteoppholdsarealer og lekearealer. Planen sikrer etablering av ny gågate og veggsoner i sentrum for å legge til rette for liv i byen og uformelle møteplasser. Planen sikrer også etablering av nytt grønndrag på sørsiden av jernbanen.

6.3.1 Nye torg i sentrum

I planarbeidet er det gjort vurderinger behovet for nye torg og møteplasser, hvor disse bør plasseres og hvor store de bør være. For å unngå store, åpne plasser som ikke blir fylt med aktivitet og opphold, er det vurdert at flere mindre torg er bedre tilpasset Sørumsand. Planen legger til rette for to nye torg i sentrum, vist i figur 6.20 nedenfor.



Figur 6.20: Utklipp fra plankartet som viser plassering av nye torg, markert med røde sirkler.

Det planlegges for et nytt torg på 800 m² foran Fokusgården, vis-a-vis Tertittiparken (felt TO2). Dette torget har som intensjon å fungere som et nytt sentralt samlingspunkt for innbyggerne på Sørumsand. Den foreslåtte plasseringen sikrer også at ny bebyggelse langs Sørumsandveien holder avstand til kulturmiljøet, og bidrar til økt åpenhet og bedre samspill mellom sentrum og Tertitten. Området har gode solforhold og sammen med gågate og ny bebyggelse vil området bli et naturlig møtepunkt.

Tilgrensende bebyggelse skal ha utadrettede virksomheter eller åpne fasader i første etasje for å sikre at torget aktiviseres. Torget kan romme mange funksjoner og aktiviteter året rundt, blant annet uformell møteplass og markeder. For å bevare torgets åpenhet og tilgang på sol, bør beplantning lokaliseres nær gågate. Torget bør utformes med en tydelig materialpallett på møblering, belysning og dekke for å gi torget en egenart og tydelig avgrensning fra øvrige arealer.

Det avsettes også areal til to mindre torg i direkte tilknytning til Rådhusparken, på hver side av Vektergården. Disse arealene har gode solforhold fra vest/sørvest og er en forlengelse av parkområdet. Torgene kan benyttes sammen med parken ved større begivenheter. De vil spille en viktig rolle for å knytte stasjonen og ny gågate sammen, og vil definere en tydelig avslutning på gågata.

6.3.2 Parkanlegg og grønnstruktur

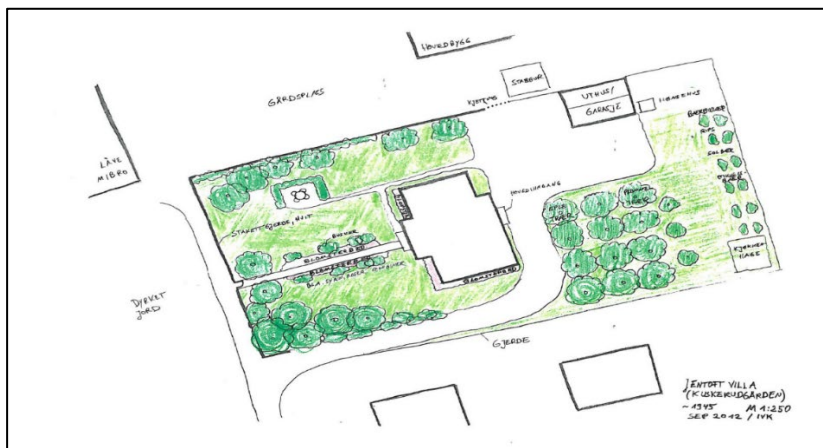
Det er flere grøntområder og parker på Sørumsand i dag som skal videreføres, da de er viktige for lek, aktivitet og sosiale møteplasser. Sørumsand har et stort potensial for bedre forbindelser og økt attraktivitet av eksisterende grøntområder, og noen av arealene har behov for oppgradering.

Der det i dag er lav dekning på grøntområder, reguleres nye områder for å styrke og utvikle grønnstrukturen. Dette gjelder særlig i transformasjonsområdene benyttet til næring i dag.

6.3.2.1 Nord for jernbanen

Rådhusparken skal videreføres som en offentlig park tilgjengelig for opphold og aktivitet for alle aldersgrupper. Jentoftparken og Skolealleen er viktige uteområder på Sørumsand, med stor brukerfrekvens og stort potensial for økt bruk ved mer tilrettelegging. Området skal derfor bevares. Slettaparken er en relativt ny lekeparks i sentrum som er godt tilrettelagt for små barn, og videreføres som i dag.

Tilknyttet Kuskerudvillaen reguleres Kuskerudvilla-hage. I forlengelse av hageanlegget reguleres det et nytt område i øst til kombinert park og parkering. Det har som intensjon å tilbakeføre arealet til det opprinnelige hageanlegget, se figur 6.21.



Figur 6.21: Tidligere forslag til tilbakeføring av hageanlegget ved Kuskerudvillaen.

I tråd med forslag til detaljregulering for Blakerveien 3–9 og Noractorgården, reguleres det en ny park mot Sørumsandveien. Parken skal ha grønne kvaliteter og identitetsskapende elementer som legger til rette for opphold. Vegetasjonsskjermen langs jernbanen sør for Blakerveien 3–9/Noractorgården videreføres.

Tertittparken er en viktig del av kulturmiljøet knyttet til Urskog-Hølandsbanen. Parken videreføres, og skal oppgraderes. Ved detaljregulering skal det sikres en gangforbindelse gjennom parken for å styrke koblingen mellom stasjonsområdet og Sørumsand park.

Ved utvikling av Sørumsand park skal det ses på muligheten for å aktivisere området gjennom utadrettede virksomheter som henvender seg til parken.

6.3.2.2 Sør for jernbanen

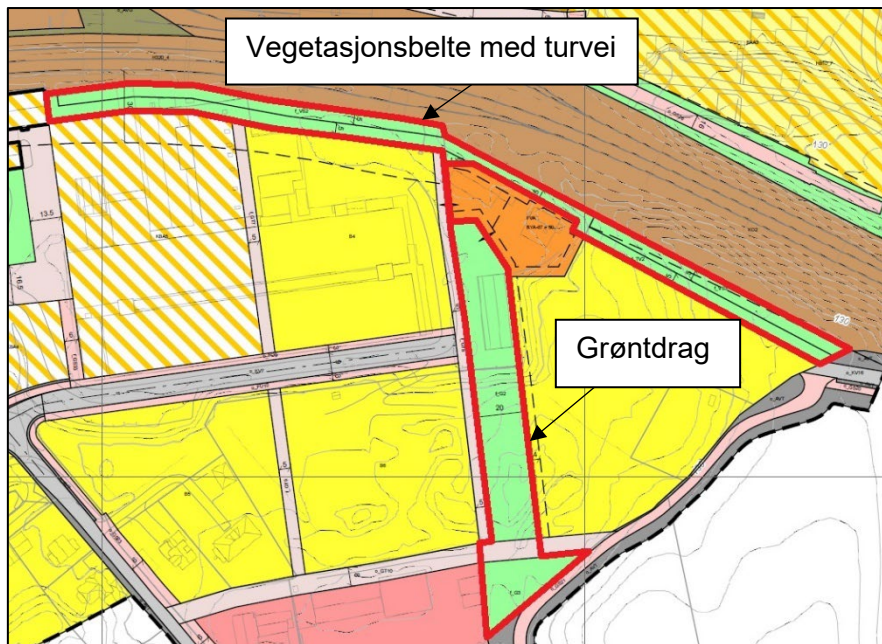
Når området sør for jernbanen transformeres fra næring til bolig, er det viktig at det sikres tilstrekkelig areal til grøntområder, lekeplasser og utearealer for aktivitet. Ved en fremtidig utvikling av området rundt Sørumsand verksted, skal dagens park bevares og gjøres tilgjengelig for allmennheten. I denne planbeskrivelsen omtales parken videre som «Verkstedparken».



Figur 6.22: Avgrensning av «Verkstedparken», omtalt som PA6 i plankartet.

Verkstedsparken vil rammes inn av ny bebyggelse og få god tilgjengelighet gjennom nye forbindelser for gående og syklende. Den skal videreføres som en del av kulturmiljøet knyttet til verkstedområdet, og det skal brukes industrielementer med lokal historisk tilknytning i utformingen.

Øst for Sørumsand verksted reguleres i tillegg et grøntdrag med en bredde på 20 meter fra Orderudjordet og nordover.



Figur 6.23: Vegetasjonsbelte med turvei langs jernbanen og grøntdrag.

Store deler av området består allerede i dag av grønnstruktur, og denne vil delvis videreføres ved utvikling av nye boliger. Grøntdraget skal kunne benyttes til lek, aktivitet, opphold og overvannshåndtering, eksempelvis til akebakke, ballspill og parkformål. Området skal bli lett tilgjengelig gjennom etablering av gatetun i tilknytning til grøntdraget. Grepet legger også til rette for en sammenhengende forbindelse mellom Texasdalen og marka i sør og jernbanen i nord. Dette området har i dag flott utsyn mot kulturlandskapet på nordsiden av Glomma og er en viktig siktlinje. Dette styrker viktigheten av å sikre grøntdraget. Nærmere utforming av grøntdraget fastsettes i detaljregulering.

På sørsiden av Kongsvingerbanen reguleres et vegetasjonsbelte med turvei på fem meters bredde. Dette skal sikre en grønn buffer mellom ny bebyggelse og jernbanen, samtidig som det etableres en ny forbindelse for myke trafikanter.

6.3.2.3 Elvepromenaden langs Glomma

Elvepromenaden langs Glomma skal videreføres som et viktig allment tilgjengelig friluftsområde. Eksisterende turvei er regulert i plankartet og er nylig oppgradert med blant annet forbedret belysning.

For å sikre tilgjengelighet og hindre nedbygging av grønnstrukturen er det fastsatt byggegrense i tråd med forslag til ny kommuneplan 2026–2038. Byggegrensen tar utgangspunkt i plasseringen av eksisterende bebyggelse langs Glomma, og det tillates ikke ny bebyggelse utenfor denne grensen.

Langs elvepromenaden ligger Kuskerudnebben friluftsbad og en småbåthavn som skal opprettholdes som i dag. Området skal fortsatt kunne benyttes til fiske, bading, ferdsel og rekreasjon. Det tillates likevel ikke tiltak som kan redusere området verdi som friluftsområde eller påvirke vassdragets økologiske tilstand negativt. Samtidig kan enkle tiltak som bedrer tilgjengeligheten og legger til rette for økt friluftsliv tillates.

6.3.2.4 Renseanleggstomta

Deler av området ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom. Dette gjør området lite egnet for boligformål, da nødvendig sikring mot flom ville kreve omfattende terrenginngrep.

Planforslaget legger derfor opp til at dagens parkeringsplass og pumpestasjon videreføres, samtidig som småbåtanlegget opprettholdes. Eksisterende renseanlegg foreslås revet, og området utvikles som grønnstruktur. Topografi samt vurderinger knyttet til overvann og flom tilsier at området bør benyttes for klimatilpasning og til grønne funksjoner.

Området fungerer som en viktig inngangsport til friluftsområdene langs Glomma. Det har tidligere gått en bekk gjennom området, som senere er lagt i rør. Eksisterende stiforbindelse er mye brukt, og planen legger opp til å videreføre denne gjennom regulering av en tre meter bred tursti.

Planen åpner også for etablering av sti, men tiltaket er ikke sikret gjennom rekkefølgekrav.

Forbindelsen er viktig og kan i fremtiden videreutvikles til en større korridor som knytter marka og Glomma sammen.



Figur 6.24: Renseanleggstomta er vist i turkis farge, og turvei er vist i grønt.

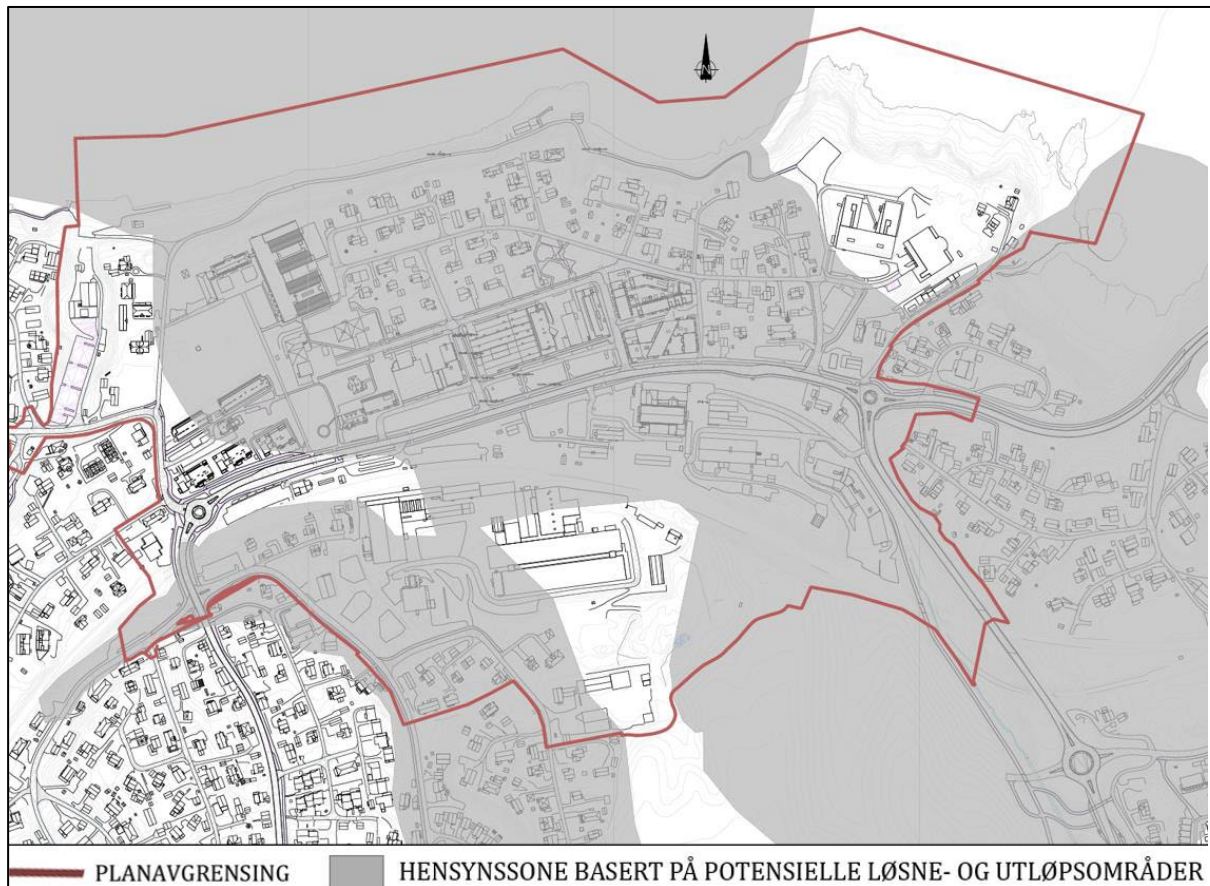
6.4 Sørumsand skal være trygt og robust for fremtiden

6.4.1 Geoteknikk

I forbindelse med planarbeidet har Afry Norway AS gjort en geoteknisk vurdering av områdestabiliteten på Sørumsand. I vurderingen kommer det frem at det ikke er noen

registrerte faresoner innenfor planområdet, men at hele området ligger under marin grense, og nesten hele området ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Det er identifisert store potensielle løsne- og utløpsområder, vist i grå farge i figur 6.25. I de hvite områdene i figuren er det ikke fare for områdeskred. Det må utføres geoteknisk prosjektering og vurdering iht. krav i plan- og bygningsloven i forbindelse med detaljregulering og utbygging.



Figur 6.25: Identifiserte potensielle løsne- og utløpsområder i grå farge. Hentet fra geoteknisk vurdering av Afry, datert 05.12.25.

I vurderingen er det listet opp områder der det anbefales supplerende grunnundersøkelser. Dette gjelder området mellom Kuskerudnebben og Bingsfoss ungdomsskole, området vest for Sørumsand videregående skole, nordre del av Orderudjordet, område ved Noractorgården, langs Bekkedroga og område øst for Bingsfoss ungdomsskole.

For utbygging innenfor de potensielle løsne- og utløpsområdene stilles det krav til videre utredning iht. NVE veileder 1/2019 ved detaljregulering. Områdene er regulert som hensynssoner i plankartet.

6.4.2 Vann og avløp

Det eksisterende vann- og avløpssystemet består av ledninger med variabel alder og tilstand, og det er identifisert enkelte kapasitetsutfordringer. Framtidig fortetting og nye utbyggingsområder vil føre til økt belastning på infrastrukturen.

Dagens vannforsyningssystem på Sørumsand vurderes å være robust for fremtidig bebyggelse. Det vurderes derimot å være vesentlige driftsutfordringer med vannforsyningsnett under jernbanen i øst. Forholdet ivaretas i pågående detaljregulering.

Det er noen driftsutfordringer for avløp som må hensyntas i videre planlegging og ved vurdering av fremtidige tiltak. Det er identifisert flere kritiske strekk med høy belastning og begrenset kapasitet. Dette gjelder:

- Spillvannsledning under jernbanen i vest
- Spillvannsledning i Parkveien
- Spillvannsledning under Vestbyveien
- Spillvannsledning langs Bekkedroga x Skoleveien
- Spillvannsledning i sentrum
- Spillvannsledning ned mot pumpestasjonen

Det er to tiltak på vann- og avløpsnettet som ikke sikres i områdereguleringen. Oppgradering av vannledning under jernbanen i øst, ivaretas i pågående detaljregulering for Blakerveien 3-9/Noractorgården. Oppgradering av vannledning i Sletta og Vendom er ikke sikret i planen da konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltaket anses lav, sammenliknet med andre tiltak. Vannledningen forsyner Bingsfoss ungdomsskole, men forsyningssikkerheten vil ikke påvirkes av utbygging i området, og ungdomsskolen har to vannledninger inn til området i dag.

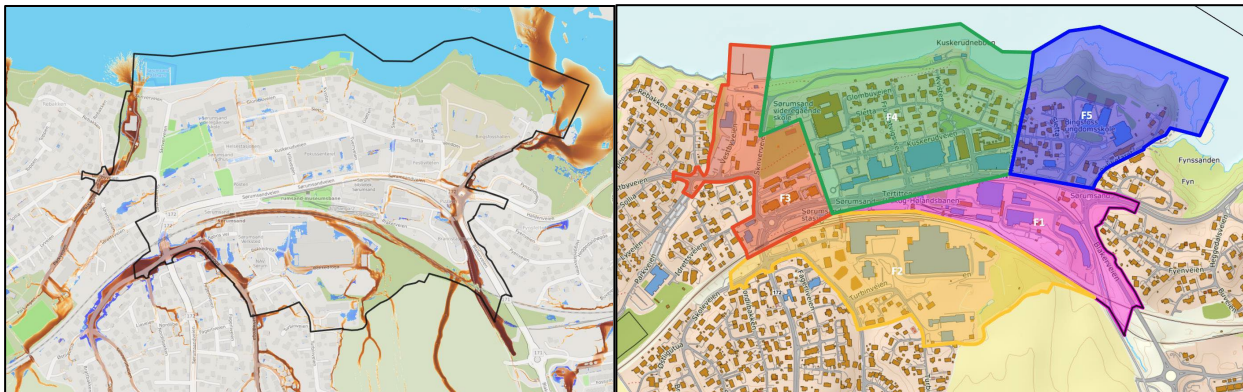
I rekkefølgebestemmelsene er det sikret at det ved detaljregulering skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på VA. Dersom det ikke er tilstrekkelig kapasitet, skal ledningsstrekke opparbeides eller sikres opparbeidet til nødvendig kapasitet oppnås.

6.4.3 Overvann

Planforslaget vurderer håndteringen av overvann, og utreder «de store linjene», det vil si større infrastrukturtiltak som ikke kan løses innenfor hver enkelt detaljplan i neste fase. Utredningen gir derfor ikke detaljert løsningsforslag for hvordan overvannshåndtering (inkl. flomveier) skal løses internt på hvert enkelt detaljreguleringsområde, men vurderer behovet for tiltak som må koordineres på tvers av delfeltene som for eksempel tilrettelegging av flomveier på tvers av og langs gatenettet.

På Sørumsand finnes det i hovedsak to store historiske bekkedrag, Bekkedroga og Bekkefaret. Disse har blitt avskåret av jernbanen og veinettet og lagt i rør. Det er mulig å se spor etter disse dragene i dagens avrenningssituasjon.

Det er laget en skybruddsmodell som gir en oversikt over avrenning på Sørumsand og vurderer hvordan stedet påvirkes av ett skybrudd, se figur 6.27. Planområdet er inndelt i fem felt, se figur 6.26. Feltene er delt inn med avgrensninger syd for jernbanen (felt 2), syd for Sørumsandveien (felt 1), samt sentrum (felt 4) og området vest (felt 3) og øst (felt 5) for sentrum.



Figur 6.27: Modellresultat med klimajustert 100-års regn. Figur 6.26: Inndeling av planområdet i ulike felt. Vannnybde vises som blå områder, vannhastighet over 25 l/s/m vises i oransje linjer.

6.4.3.1 Funksjonskrav til trinn 1-3

Kvalitetsprogrammet til områdereguleringsplanen angir en rekke prinsipper for hvordan overvann skal håndteres innenfor planområdet.

Overvannshåndtering skal følge tre-trinnsstrategien, i tråd med kommunens veileder:

Trinn 1: for å håndtere infiltrasjon av små normale regn, foreslås det at det stilles krav om naturbasert og lokal håndtering av 10 mm regn for hele planområdet.

Trinn 2: ved fordrøying av middels regn anbefales tiltak for fordrøying fra større regnhendelser for å redusere risikoen for skader grunnet overvannsflom, dempe avrenningen i flomveiene og hindre overbelastning på ledningsnett. Det foreslås her at avrenning fra et klimajustert 5-årsregn skal fordrøyes i tiltaksområdet. Ved særskilte forhold, for eksempel oppstrøms områder med spesielt høy risiko eller der forholdene legger spesielt til rette for større fordrøyingstiltak, kan kommunen stille høyere krav til dimensjonering.

Trinn 3: avrenning fra et klimajustert 100-årsregn skal avledes i trygge flomveier, og skal ikke medføre overvannsskader og ulemper på tiltaksområdet.

6.4.3.2 Løsninger for trinn 2 og 3

Øst i planområdet går flomveien langs Tertitten og Blakerveien i åpen bekk frem til Noractorbygget, hvor det er en bekkekulvert. Kulverten har ikke tilstrekkelig kapasitet ved de største nedbørshendelsene, og går av og til tett. Dette fører til at vannet renner i grøfta langs Tertitten, i sporet til Tertitten, krysser rundkjøringen mot Bekkefaret og renner videre derfra til Glomma, som er resipient. Flomveien gjennom delområde F3 og F5 (se figur 6.26) må utformes slik at overvannsflom ikke skader den tilgrensende bebyggelsen. Nødvendig utbedring av flomveien fra bekkekulverten ved Noractorgården via Bekkefaret til Glomma

håndteres i de pågående detaljreguleringene for Blakerveien 3-9/Noractorgården og Orderudjordet.

Vest i planområdet samler overvannet fra delområde F2 og deler av bebyggelsen sør for dette delområdet seg ved jernbaneundergangen og i lavbrekket i Skoleveien. Her er veien et lavpunkt og jernbanen fungerer som en voll slik at vannet ikke ledes videre ut mot Glomma. Eiendom 241/12 mellom Skoleveien og jernbanen fungerer som fordrøyningsareal. Denne reguleres til annen veggrunn – grøntareal slik at denne funksjonen videreføres. Ved et hundreårsregn med klimapåslag vil deler av Sørumsandveien, Bekkedroga, Skoleveien og flere boligeiendommer bli dekket av vann.

Overvannsplanen anbefaler en flomvei fra Skoleveien som krysser under jernbanen og kobler seg på flomveien gjennom delområde F3 fra Parkveien, via Vestbyveien og gjennom renseanleggstomta ned til Glomma. I dag er det allerede problemer med overvannsfloer flere steder i dette området. I rekkefølgebestemmelsene er det sikret at det ved detaljregulering skal dokumenteres trygg flomvei. Med trygg flomvei menes en flomvei som er dimensjonert slik at uteareal, bygninger og veier ikke fører mer vann enn anbefalte maksverdier for dybde og hastighet i NVE sin veileder 04/2022 *Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar*. Dersom det ikke er tilstrekkelig kapasitet på flomveien, skal det sikres opparbeidet eller sikres tiltak for å etablere trygg flomvei. Jo mer vann som fordrøyes på egen eiendom, jo mindre blir behovet for å oppgradere flomveiene.

Tilrettelegging for flomvei gjennom renseanleggstomta innebærer blant annet at flomvollen langs Glomma bør fjernes. Denne vollen fungerer i dag som en terskel for overvannet, som kan medføre oppsamling av vann på opptil 2 meter. Planen åpner for at eksisterende bekk gjennom renseanleggstomta kan åpnes.

For sentrumsområdet nord for Sørumsandveien (delområde F4) blir det viktig å sikre at vannet ledes trygt til Glomma uten å renne inn på private eiendommer. Det blir nødvendig å benytte eksisterende veier og grønnstruktur (Slettaparken) for å lede vannet ut i Glomma. Dette skal løses i detaljregulering.

Hensynssoner for flom langs Glomma i henhold til områderegulering for Sørumsand 2015 reguleres i plankart. I tillegg er hensynssone for flom på renseanlegget regulert i tråd med kommuneplanen.

6.4.4 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med planarbeidet. Det overordnede formålet med analysen er å forebygge risiko for samfunnsverdiene liv og helse, trygghet (stabilitet) og eiendom (materielle verdier) i forbindelse med områdereguleringen.

Det er gjennom ROS-analysen identifisert fire mulige uønskede hendelser. Dette omhandler kvikkleireskred, flom ved store regnskyll, mangel på fremkommelighet for brannbil og grunnforurensning, se tabell 6.1. Det er også identifisert ni forhold som anbefales fulgt opp på ulikt vis. Flomsone er ett av forholdene som er påpekt, og dette er regulert i plankart.

Gjenværende åtte forhold sikres ikke i områdereguleringen, men må vurderes nærmere ved detaljregulering eller søknad om konkrete tiltak. Risikoen for disse forholdene vurderes som akseptabel.

Områdereguleringen stiller krav til detaljregulering for tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a, d, g, k, l og m. Det skal utarbeides egne risiko- og sårbarhetsanalyser for alle kommende detaljreguleringer.

Tabellen nedenfor er en oppsummering av mulige uønskede hendelser, med risikoreduserende tiltak.

Tabell 6.1: Tabellen viser uønskede hendelser og risikoreduserende tiltak.

Uønsket hendelse	Beskrivelse/tiltak	Oppfølging i områdereguleringen
Kvikkleireskred	<p>Sikre område fra kvikkleireskred</p> <p>Forslag til tiltak: Ved tiltak i eller i nærhet av et løsneområde skal det tas dreietrykksondering eller trykksondering. I tillegg bør det prioriteres å ta opp prøveserier der sonderinger antyder kvikkleire/sprøbruddmateriale. Behovet for CPTU-sonderinger bør også vurderes. Det anbefales at hensynssone som anbefalt i geoteknisk vurdering innlemmes i plankartet til områdereguleringen.</p>	<p>Faresone H310 er lagt inn i plankartet.</p> <p>I bestemmelse 3.3 er det stilt krav om ytterligere grunnundersøkelser for områder innenfor hensynssonen.</p> <p>Noen få felt er unntatt kravet om ekstra undersøkelser. Alle felter må likevel utrede områdestabilitet i henhold til NVE-veileder nr. 1/2019.</p>
Flom ved store regnskyl	<p>Sikre nok areal til overvannshåndtering ved detaljregulering.</p> <p>Forslag til tiltak: Utarbeide reguleringsbestemmelser med konkrete krav til overvannshåndtering slik at de kan følges opp. Ved nye detaljreguleringer skal tiltakene i overvannsplanen følges så langt det lar seg gjøre. Det skal sikres en tilstrekkelig stor flomvei som forbinder sør og nordsiden av jernbanen ved jernbaneundergangen.</p>	<p>Faresone overvannsflom H320 er regulert i plankart.</p> <p>I reguleringsbestemmelse 3.6 stilles det krav om at planlegging av overvannsløsninger i detaljreguleringer skal baseres på Overvannsplanen, og Lillestrøm kommunes overvannsveileder skal legges til grunn.</p>
Fremkommelighet for brannbil til og fra sentrum ved utrykning	<p>Beredskapsplaner for brann ved mangel på fremkommelighet.</p> <p>Forslag til tiltak: Brannvesenet må utarbeide beredskapsrutiner og plan for oppdrag i Sørumsand sentrum dersom</p>	<p>Det reguleres vei-link som skal kunne benyttes ved beredskapssituasjoner. Den består av Turbinveien og nytt gatetun (GT8). Gatetunet vil bli stengt med bom, og skal kun åpnes i beredskapssituasjon.</p>

	Sørumsandveien er stengt inn til sentrum.	Frem til etableringen av denne er det gang/sykkelvei fra Orderudjordet som må fungere som kjørbart link ved behov.
Grunnforurensning	<p>Sikre at forurensede masser blir håndtert i henhold til regelverket.</p> <p>Forslag til tiltak: Det skal gjennomføres miljøtekniske undersøkelser dersom det mistenkes forurenset grunn ved detaljregulering.</p>	På bakgrunn av funnene i ROS-analysen er det sikret i bestemmelse 3.4 at det må utføres miljøtekniske grunnundersøkelser i detaljregulering, ved mistanke om forurenset grunn.

7 Virkninger av planforslaget

Først presenteres et ikke-teknisk sammendrag av konsekvensutredningen, inkludert en vurdering av de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. Etterpå følger en overordnet avveining av planforslagets virkninger som også tar med seg forhold som ikke er omtalt i konsekvensutredningen.

7.1 Sammendrag av konsekvensutredning: Konsekvenser for miljø og samfunn

Planen er konsekvensutredet etter Forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8.

Formålet med konsekvensutredninger er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir synliggjort ved utarbeidelse av planer og tiltak. Kunnskapen fra konsekvensutredningen skal legges til grunn for valg av alternativer og ved detaljutforming av de planlagte tiltakene.

Konsekvensutredningen er sammenstilt i vedlegg 15.1. De enkelte fagrapportene er vedlegg 15.2-15.7.

7.1.1 Utredningstema og metode

Temaer som er konsekvensutredet i forbindelse med planen, kommer frem av planprogrammet vedtatt 02.04.2025. **Feil! Fant ikke referanseilden.** viser hvilke tema som er utredet og hvilken metodikk som er brukt. Alle KU-rapportene finnes som egne vedlegg til planforslaget. I tillegg er det utarbeidet en sammenstillingsrapport som er et ikke-teknisk sammendrag av konsekvensutredningen, se vedlegg 15.1.

Tabell 7.1: Oversikt over temaer som er konsekvensutredet og hvilken metode som er benyttet

Utredningstema	Metode for utredning
Naturmangfold	M-1941
Landskap	M-1941
Kulturmiljø	M-1941
Friluftsliv	M-1941
Trafikk og mobilitet	Statens vegvesens Håndbok V712 Konsekvensanalyser, tilpasset metodikk for ikke prissatte konsekvenser
Støy	M-1941
Sammenstilling	M-1941

7.1.2 Alternativene som er utredet

7.1.2.1 Nullalternativet

Nullalternativet tilsvarer dagens miljøtilstand samt reguleringsplaner innenfor influensområdet som er vedtatt i løpet av de siste fem år og som vurderes som realistisk at

blir gjennomført. Vedtatt reguleringsplan for Bingsfoss ungdomsskole (Plan-ID L028) vil på bakgrunn av det inngå i 0-alternativet.

I tillegg er det lagt til grunn at eplehagefortetting i tråd med gjeldende planer i eksisterende småhusområder også kan skje i nullalternativet.

Denne definisjonen av nullalternativet avviker noe fra definisjonen av nullalternativet i planprogram for områderegulering Sørumsand, fastsatt 02.04.2025. Dette skyldes at det har kommet nye føringer for hva nullalternativet skal være etter at arbeidet med planprogrammet startet. Ved oppstart av arbeid med konsekvensvurderingene, ble det bestemt at nullalternativet skulle endres i tråd med oppdaterte føringer.

7.1.2.2 Utredningsalternativet (alternativ 1)

Alternativ 1 deler planområdet opp i flere felt og angir hvilke felt som skal videreføres som de er og i hvilke felt det kan skje utvikling. Arealformål, utnyttelsesgrad og høyder for de ulike feltene er angitt grovt.

Nord for Sørumsandveien er hovedgrepet å utvikle området mellom Kuskerudalleen og Tverrveien. Første etasje skal være forretning/bevertning, andre etasje skal være kontor/tjenesteyting og øvrige etasjer skal være bolig. Ny bebyggelse skal være mellom 3 og 6 etasjer, mot Kuskerudveien skal det være 3 etasjer for å få en god overgang mot småhusområdet i nord. Eksisterende grønnstruktur videreføres. Mulighet for begrenset eplehagefortetting på kommunesletta videreføres også.

Mellom Kongsvingerbanen og Urskog-Hølandsbanen er detaljregulering for Blakerveien 3, 9 og Noractorgården (L017) som var på høring 13.11.2025-12.01.2026, lagt til grunn. Det åpner også for utvikling på parkeringsplassen mellom Sørumsand park boligsameie og Tertittiparken.

Sør for Kongsvingerbanen bevares Gamle Sørumsand verksted og den historiske bebyggelsen i Ing. Bøhns vei. Ellers åpnes det for riving og ny bebyggelse, i all hovedsak boligbebyggelse. Bebyggelsen kan være 3 til 6 etasjer, de høyeste byggene skal være nærmest jernbanen. På eiendommen der kommunens driftssentral ligger i dag skal det bygges barnehage.

7.1.2.3 Forholdet mellom utredningsalternativet og planforslaget

Konsekvensutredningen viser konsekvensen av utredningsalternativet (alternativ 1).

Det er noen forskjeller på alternativ 1 og planforslaget som fremmes, selv om det er flest likheter. For eksempel er inndelingen i felt sør for Kongsvingerbanen ulik. Det er også noen forskjeller på arealformål, høyder og utnyttelse. Planforslaget har i tillegg blant annet føringer for plassering av bebyggelse innenfor hvert felt (byggegrensler) og bestemmelser om utforming av bebyggelse som ikke er del av alternativ 1.

Forskjellene mellom alternativ 1 og planforslaget skyldes blant annet at det er gjort endringer i planforslaget for å unngå noen av de negative virkningene som konsekvensutredningen viser.

Grunnen til at de skadereduserende tiltakene ikke er lagt til grunn for konsekvensutredningen, er at kommunen ikke visste hvilke tiltak som ville bli sikret gjennom områdereguleringen da alternativ 1 ble fastsatt. Andre forskjeller skyldes at planforslaget er tilpasset forslag til ny kommuneplanens arealdel for Lillestrøm kommune. Denne ble vedtatt lagt ut på høring underveis i arbeidet med områdereguleringen for Sørumsand, etter at alternativ 1 i konsekvensutredningen ble fastsatt. Noen av føringene fra forslaget til kommuneplanen er innarbeidet i forslaget til områderegulering. Dette gjelder særlig byggeghøyder.

7.1.3 Sammenstilling av konsekvens for alle fagtemaer

Tabellen under oppsummerer konsekvensen for alle fagtemaene.

Tabell 7.2: Sammenstilling av konsekvens for alle fagtemaer

Vurderinger av konsekvens		Alternativer	
		Alternativ 0	Alternativ 1
Naturmangfold	Konsekvens	Ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens (1-)
	Rangering	1	2
Landskap	Konsekvens	Ubetydelig konsekvens	Middels negativ konsekvens (2-)
	Rangering	1	2
Kulturmiljø	Konsekvens	Ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens (1-)
	Rangering	1	2
Friluftsliv	Konsekvens	Ubetydelig konsekvens	Middels negativ konsekvens (2-)
	Rangering	1	2
Trafikk og mobilitet	Konsekvens	Ubetydelig konsekvens	Stor negativ konsekvens (3-)
	Rangering	1	2
Støy	Konsekvens	Noe negativ konsekvens (1-)	Middels negativ konsekvens (2-)
	Rangering		
Samlet konsekvens		Ubetydelig konsekvens	Middels negativ konsekvens (2-)
Samlet rangering		1	2
Begrunnelse for rangering		<p>Overvekt av fagtema med ubetydelig konsekvens (0).</p> <p>Ett fagtema har noe negativ konsekvens (1-).</p> <p>Ingen fagtema har kritisk negativ, svært stor negativ eller stor negativ konsekvens.</p>	<p>To fagtema har noe negativ konsekvens (-1), fire fagtema har middels negativ konsekvens (-2).</p> <p>Ett fagtema har stor negativ konsekvens.</p>

7.1.3.1 Anbefaling av alternativ

Selv om alternativ 0 (dagens situasjon) rangeres foran alternativ 1 (utvikling), anbefales det å videreutvikle Sørumsand.

Med skadereduserende tiltak, kan resultatet bli bedre enn konsekvensutredningen. En områderegulering som utbedrer sentrum, strammer opp gatestrukturen, utnytter

tomtearealene, ivaretar og forsterker siktlinjer, samt opprunder grønnstruktur vil være en forbedring sammenlignet med dagens situasjon hvis det gjøres på riktig måte.

De nødvendige tiltakene for å unngå og begrense skade for landskap, friluftsliv, kulturmiljø, trafikk og støy i liten eller ingen grad er lagt til grunn i alternativ 1. Det betyr at det er utredet et verstefall-scenario. Resultatet kan bli bedre i virkeligheten hvis vi sikrer viktige løsninger i områdereguleringen og innarbeider de anbefalte skadereduserende tiltakene fra konsekvensutredningene i arbeidet med områdereguleringen og påfølgende detaljreguleringer. Grunnen til at de skadereduserende tiltakene ikke er lagt til grunn for konsekvensutredningen, er at kommunen ikke visste hvilke tiltak som ville bli sikret gjennom områdereguleringen da utviklingsalternativet ble fastsatt og konsekvensutredningen gjennomført.

Å ikke vedta områdereguleringen kan føre til mindre styring over framtidig utvikling. Alternativ 0 legger til grunn videreføring av dagens situasjon samt utvalgte nylig vedtatte detaljreguleringer. Dette er i tråd med gjeldende føringer for hva et nullalternativ skal inneholde. Dersom områdereguleringen ikke blir vedtatt, vil det likevel i praksis fortsatt skje utvikling på Sørumsand, men det blir enda mer usikkert hvor, hvordan og hvor mye. Uten en ny områderegulering har kommunen mindre styring over utviklingen. Det kan føre til at utviklingen blir mindre helhetlig.

Det vises ellers til kapittel 7.2 for en helhetlig avveining av planforslagets virkinger.

7.1.4 Presentasjon av fagtema

7.1.4.1 Naturmangfold

Sørumsand sentrum er preget av et sterkt urbanisert miljø med relativt få gjenværende naturarealer. De viktigste naturverdiene er knyttet til kantsonen langs Glomma, sammenhengende grøntområder og forekomster av store trær og hverdagsnatur. Disse verdiene er særlig viktige i landskapsøkologisk sammenheng. De fungerer blant annet som funksjonsområder og spredningskorridorer for mobile arter. Verdiene er også viktige for regulerende økosystemtjenester som klimaregulering, overvannshåndtering og pollinering.

Planforslaget medfører i hovedsak påvirkning gjennom arealbeslag og tap av hverdagsnatur, særlig knyttet til potensiell fjerning av store trær og vegeterte arealer. Områder med høyere naturverdi, herunder registrerte naturtyper langs Glomma, berøres ikke direkte av planforslaget. For de delene av planområdet der tiltakene ikke er detaljerte (for eksempel sier noe om hvor i et felt ny bebyggelse kan plasseres), er konsekvensene vurdert ut fra et worst-case-scenario.

Samlet vurderes planforslaget å medføre noe negativ konsekvens for naturmangfold.

Basert på tilgjengelig informasjon i databaser, og fra befaring av utviklingsområder regnes kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig. Vurderingene som er gjort har noe usikkerhet knyttet til seg på grunn av manglende kunnskap om hvordan tiltak innenfor planområdet vil utformes.

Kommunens vurdering av de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12

Tabell 7.3: Vurdering av Naturmangfoldloven.

Vurderinger etter Naturmangfoldlovens §§ 8-12	
§ 8 Kunnskapsgrunnlaget	Det er gjennomført grundige undersøkelser av naturmangfoldet i varslingsområdet gjennom databasesøk og flere kartlegginger. Området har tidligere blitt kartlagt for naturtyper, senest i 2021 etter Miljødirektoratets instruks, og det ble også utført en ny feltkartlegging i vekstsesongen 2025 av fagkyndig personell. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig utredet.
§ 9 Føre-var-prinsippet	Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, og eventuelle usikkerheter knyttet til naturmangfold er beskrevet og hensyntatt. Føre-var-prinsippet tillegges derfor liten vekt.
§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning	Det er ikke registrert naturverdier av høy eller svært høy verdi i tiltaksområdet, og tiltaket vurderes derfor å gi liten samlet belastning på naturmangfoldet. Samtidig påpekes det at området allerede har lite restnatur, slik at videre utbygging vil medføre tap av slike arealer og kan påvirke naturverdier i influensområdet indirekte.
§11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver	Det forutsettes at tiltakshaver følger prinsippene i naturmangfoldloven §§ 11 og 12, slik at kostnader ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver og at det benyttes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, også ved eventuelle avbøtende tiltak.
§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder	Det er tiltakshaverens ansvar å forhindre tap av naturmangfold gjennom å bruke de mest egnede teknikkene og metodene.

7.1.4.2 Landskap

De viktigste verdiene innenfor influensområdet er et nasjonalt viktig kulturhistorisk elvelandskap, et langvarig og lesbart jordbrukslandskap med høy kulturminnetetthet, de romdannende åsene Bjørnholen og Klovehøgda, samt blågrønne strukturer og kulturhistoriske elementer som gir stedsidentitet og landskapsverdi på Sørumsand.

Økt bygningsvolum gir visuell påvirkning for nær- og fjernvirkning der terreng, bebyggelse og vegetasjon ikke skjermer. Det er nærvirkningen fra sentrumsområdet som vil få størst forringet påvirkning. Fra avstand forblir helhetsuttrykket et bebygd sentrumsområde. Ny bebyggelse kan svekke visuell kontakt med Glomma og kulturlandskapet. Dagens grønnstruktur skal bevares og styrkes, og gir ikke endring for landskapsbilde og lokalklima.

Samlet vurderes utredningsalternativet å medføre middels negativ konsekvens for landskap.

Det er uklart i utredningsalternativet hvor nye grøntområder og grønne forbindelser vil plasseres, samt hvordan overvann håndteres og gode forhold for sol og skygge oppnås. Generelt foreligger det ikke tilstrekkelig informasjon til å vurdere påvirkningen blågrønn struktur har for lokalklima og landskapsbilde.

7.1.4.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det kulturhistoriske landskapet av nasjonal interesse (KULA) Bingsfoss overlapper med varslingsområdet langs Glomma. Selve elvebredden eller kjente kulturminner relatert til fløtningsvirksomheten vil ikke bli påvirket, men større bygningsvolum og transformasjon av tomter vil gjøre at sentrumsområdet vil bli synligere (visuell fjernvirkning).

Tre kulturmiljøer med middels og stor verdi kan bli forringet som følge av planen: Kuskerud, Sørumsand verksted og Kommunesletta. Utredningsalternativet åpner for at en verkstedbygning fra 1998 kan rives, mens Gamle Sørumsand verksted bevares. Sørums rådhus kan også rives, og erstattes med ny bebyggelse som er både høyere og tettere. Den videregående skolen, Sorenskrivergården, Kuskerudparken, Skolealleen og Kuskerudvillaen bevares. Kommunesletta er sårbar overfor endringer i tomtestrukturen, bygningstyper og -volumer. Fortetting vil endre karakteren til området som gjør at verdien som kulturmiljø blir forringet.

Museumsjernbanens muligheter for drift forringes ikke, formålet med fredningen av Urskog-Hølandsbanen vurderes dermed ikke som svekket.

Samlet vurderes utredningsalternativet å medføre middels konsekvens for kulturminner og kulturmiljø.

Områdereguleringen har usikkerhet knyttet til beskrivelse, plangrep, utforming, volum, plassering og høyder. Påvirkningen alternativet har på kulturmiljøene kan avvike når prosjekter detaljreguleres.

7.1.4.4 Friluftsliv og barn og unge

De eksisterende grøntområdene innenfor områdereguleringen har stor verdi, både estetiske og bruksmessige. Sentrum har et stort potensial for bedre forbindelser og økt attraktivitet av både eksisterende og nye grøntområder. I området avsatt til transformasjon sør for Kongsvingerbanen er det svært lav dekning på grønt- og friluftsområder.

Eksisterende grøntområder skal videreføres og er sikret med arealformål i områdereguleringen. På den ene siden er det vurdert at plangrepet ikke gir noen konsekvens verken positivt eller negativt for områdene langs Glomma. På den andre siden vil en stor endring av Sørumsand med ny bebyggelse på 4 til 8 etasjer uten konkrete og strukturelle grep mest sannsynlig ikke medføre forbedret kvalitet for friluftsliv og grønnstruktur i sentrum. Det er uklart hvordan ny vekst vil påvirke friluftsliv og grøntområder i forhold til kvalitet og attraktivitet og usikkerheten gjør at utredningsalternativet samlet vurderes å medføre middels konsekvens for friluftsliv og barn og unge.

Kort om hvordan temaet er fulgt opp i planforslaget

Usikkerheten i konsekvensutredningen er stor, siden detaljene i plangrepet var uavklarte da konsekvensutredningen ble utarbeidet. Planforslaget som fremmes til førstegangsbehandling inneholder flere nye og oppgraderte møteplasser, både torg og grønnstruktur, og forbindelser mellom disse. Disse er blant annet vist i figur 6.19, figur 6.20 og figur 6.22. Opparbeiding av flere av disse er sikret gjennom rekkefølgekrav knyttet til utvikling av tilliggende utbyggingsområder. Dette er nærmere omtalt i kapittel 8.1.

7.1.4.5 Trafikk og mobilitet

Utredningsalternativet vil medføre betydelige negative konsekvenser for trafikk og mobilitet, særlig på hovedveinettet, for kollektivtrafikken og for myke trafikanter. Utbyggingen vil øke trafikkmengder betraktelig, spesielt via hovedveinettet, noe som kan forringe trafikkavvikling, øke antall ulykker, og påvirke kollektiv- og myke trafikanters forhold. Store trafikkøkninger kan føre til kø og kapasitetsproblemer i sentrum, samt økt risiko for trafikkulykker, særlig ved Bekkedroga.

Samlet vurderes planalternativet å ha en stor negativ konsekvens. Det er behov for skadereduserende tiltak for å håndtere disse utfordringene.

Forslag for å håndtere utfordringene inkluderer å redusere utbyggingsvolumet, fjerne parkeringsplasser, og ev. etablere nye veiforbindelser for å avlaste. Trafikksituasjonen kan bedres ved å gjennomføre tiltak for å bedre trafiksikkerhet og trafikkflyt. Et viktig tiltak er å bygge om krysset Bekkedroga x Sørumsandveien.

Kort om hvordan temaet er fulgt opp i planforslaget

En av grunnene til at planforslaget har stor negativ virkning for trafikk og mobilitet, er at det ikke er innarbeidet skadereduserende tiltak.

Planforslaget reduserer ikke utbyggingsvolumet som anbefalt i konsekvensutredningen. Gitt nullvekstmålet, vurderes det at noe redusert fremkommelighet for kjørende kan aksepteres. Fortettingen som planforslaget legger opp til kan også gi grunnlag for bedre kollektivtilbud og gjøre at flere daglige reisemål – både arbeidsplasser, tjenester og handel - blir tilgjengelige innenfor gang-/sykkelavstand.

Planforslaget prioriterer styrking av forbindelser for gående og syklende, og særlig forbindelser mellom boligområder og kollektivknutepunktet, sentrumskjernen og skolene. Det er også prioritert å sikre oppgradering av krysset Bekkedroga x Sørumsandveien, siden dette også er trafiksikkerhetstiltak for gående og syklende, og fordi det uansett skal gjøres tiltak knyttet til VA-infrastruktur og overvannshåndtering i samme område.

7.1.4.6 Støy

For fagtema støy får utredningsalternativet (alternativ 1) konsekvensgrad «middels negativ» på grunn av antall støyutsatte boenheter i gul og rød sone. I tillegg vil den samlede støybelastningen øke som følge av økt trafikk på Bekkedroga, Turbinveien, Kuskerudveien

og Tverrveien i planforslaget. Alternativ 0 får konsekvensgrad «noe negativ» på grunn av antall støyutsatt boenheter i gul og rød sone, som er noe lavere enn i alternativ 1.

Den største påvirkningen skyldes økt trafikk på Bekkedroga, Turbinveien, Kuskerudveien og Tverrveien, som medfører økt støybelastning innenfor flere av delområdene. I tillegg medfører utbyggingen av Noractorgården at flere boenheter blir utsatt for støy, sammenlignet med alternativ 0. Kriteriet «bebyggelse i støysone» er vektlagt mest, mens «endring i støynivå», «tilgang til stille side» og «tilgang til stille uteoppholdsareal» er vektlagt noe mindre. Det er ikke endring i type og antall støykilder.

Rapporten inneholder forslag til skadereduserende og kompensierende tiltak som bør følges opp i detaljregulering og/eller prosjektering. Det anbefales blant annet gjennomgående leiligheter i flere områder og å plassere bebyggelse slik at den kan fungere som støyskjerm mot vei og jernbane. I noen områder må det vurderes om dempet fasade kan erstatte stille side for et fåtall boenheter.

7.2 Avveining av virkninger

Planforslaget er i det vesentlige i tråd med overordnede føringer.

Områdereguleringen legger til rette for økt boligbygging i et prioritert vekstområde i regionen, nært et kollektivknutepunkt. Veksten gjøres i all hovedsak gjennom fortetting og transformasjon av «grå arealer». Dette er i tråd med den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus og kommunens egen langsiktige arealstrategi. Fortetting nær knutepunkter bidrar også til å nå nullvekstmålet og til å øke takten i boligbyggingen.

Konsekvensutredningen viser at planforslaget har negative virkninger for temaer som naturmangfold, kulturmiljø, trafikk og støy. Dette er vanskelig å unngå når man skal fortette i knutepunkter. Det er samtidig flere viktige fordeler med planforslaget som ikke fanges opp av konsekvensutredningen, fordi ikke alle temaer er konsekvensutredet.

Planen legger til rette for boligbygging innen kort gåavstand til Sørumsand stasjon, med reisetid på 26 minutter til Oslo S. De positive konsekvensene av en slik lokaliseringspolitikk er ikke en del av konsekvensutredningen, men må likevel tas i betraktning når de samlede konsekvensene av planforslaget skal avveies.

Det er også flere av de negative virkningene for planforslaget som kan reduseres og i noen tilfeller unngås ved å innarbeide skadereduserende tiltak ved detaljregulering.

Videre, er det viktig at kommunen har en områderegulering for Sørumsand som er i tråd med ønsket utvikling. Et oppdatert plangrunnlag legger også fundamentet for effektive plan- og byggesaksprosesser. Uten en revidert områderegulering, vil ikke kommunen ha de samme verktøyene for å sikre at de som bygger ut bidrar til utvikling av vei, vann, avløp, torg, parker, møteplasser og løsninger for å håndtere overvann.

8 Plangjennomføring

8.1 Rekkefølgebestemmelser

Plan- og bygningsloven § 12.7 nr. 10 åpner for at det kan stilles rekkefølgekrav i reguleringsplaner for å sikre at tekniske anlegg og samfunnstjenester som vegnett og friområder mv. er tilstrekkelig etablert. I dette kapitlet er rekkefølgekravene i områdereguleringen begrunnet.

For at et rekkefølgekrav skal være lovlig, må det i tillegg til å ha hjemmel i pbl. § 12-7 nr. 10 oppfylle noen ulovfestede forvaltningsrettslige prinsipper. Tiltaket som kreves må være en direkte og nødvendig følge av den aktuelle utbyggingen, og det må være en rimelig sammenheng mellom belastningen kravet påfører utbygger og nytteverdien av tiltaket for det nye prosjektet. Rekkefølgekravet må også være presist formulert slik at det er tydelig nøyaktig hva som skal oppfylles og når.

For å lykkes med å utvikle et velfungerende sentrumsområde, er det nødvendig at flere enkeltstående prosjekter samarbeider om gjennomføring av de større tiltakene. Tiltakene som skal gjennomføres er derfor knyttet til utviklingen av flere felt (arealformålsområder). Noen tiltak er så viktige for hele området at alle, eller de fleste, utbyggingsfeltene må bidra. Oppgradering av avløpsledninger og etablering av trygge flomveier er eksempler på slike tiltak. Disse tiltakene kan også ligge utenfor planområdet. Andre tiltak er mindre og bare knyttet til de tiliggende områdene. For eksempel må utbyggingsfeltene som ligger til en felles vei ofte dele på kostnadene ved å etablere denne veien med fortau eller gang- og sykkelvei.

I tillegg til tiltakene som er omfattet av rekkefølgekravene, skal hvert prosjekt løse sitt eget behov for blant annet atkomst, uteoppholdsareal og lokal håndtering av små og mellomstore nedbørshendelser. Dette løses i detaljregulering.

8.1.1 Beskrivelse av og begrunnelse for rekkefølgekrav

Rekkefølgekravene i områdereguleringen er operasjonalisert i kapittel 10 i reguleringsbestemmelsene. Kapitlet er delt inn tematisk: det stilles krav om etablering av trygge flomveier (pkt. 10.1), om oppgradering av avløpsledninger (pkt. 10.2), om oppgradering av eksisterende, og etablering av nye, tiltak for å sikre fremkommelighet og trafiksikkerhet for gående, syklende og kjørende (pkt. 10.3), og om etablering av torg, parker og annen type møteplasser og grønnstruktur (pkt. 10.4).

Bestemmelse 10.1 - overvann

Rekkefølgekravet skal sikre at ingen ny utbygging kan skje før det er etablert en sikker flomvei fra planområdet til resipient (Glomma) som har tilstrekkelig kapasitet. Dette er nødvendig for å sikre at nye byggeprosjekter ikke fører til skade på eksisterende bebyggelse «nedstrøms» på grunn av overvannsflom.

Rekkefølgekravet omfatter opparbeiding eller oppgradering av to flomveier: en hovedflomvei i øst og en hovedflomvei i vest. Det er ikke avklart nøyaktig hvilke tiltak som skal knyttes til hvert utbyggingsfelt. Bestemmelsen legger opp til at dette avklares i detaljregulering.

Det er ikke intensjonen at utbyggingsprosjektene skal opparbeide flere flomveier enn de selv skal bruke. Hvor mye kapasitet flomveien må ha, kommer an på hvor mye nedbør hvert prosjekt klarer å fordrøye på egen eiendom. Jo mer vann man klarer å holde tilbake, jo mindre omfattende blir behovet for flomvei.

Nødvendigheten av de konkrete tiltakene knyttet til overvann er begrunnet i fagrapporten *Overvannsplan Sørumsand sentrum*, datert 19.12.2025 (vedlegg 11). I rapporten er også tiltakene nærmere beskrevet.

Bestemmelse 10.2 – vann og avløp

Rekkefølgekravet skal sikre at ingen ny utbygging kan skje før det er tilstrekkelig kapasitet på avløpsledningene til å ta imot avløp fra de nye byggeprosjektene. Det er nødvendig for å hindre ulovlig forurensing.

Rekkefølgekravet omfatter oppgradering av seks konkrete avløpsledninger. Det er ikke intensjonen at prosjektene skal opparbeide flere avløpsledninger enn det de selv skal bruke. Det er ikke avklart nøyaktig hvilke tiltak som skal knyttes til hvert felt. Bestemmelsen legger opp til at dette avklares i detaljregulering.

Nødvendigheten av de konkrete avløpsledningene er begrunnet i fagrapporten *Områdeplan VA Sørumsand sentrum*, datert 19.12.2025 (vedlegg 12.1). I rapporten er også tiltakene nærmere beskrevet.

Bestemmelse 3.10 - samferdsel

Rekkefølgekravene skal sikre at det er tilstrekkelig kapasitet på veinettet og sikre fremkommelighet og trafikksikkerhet for gående og syklende.

Rekkefølgekravet omfatter:

- etablering av en snumulighet for tunge kjøretøy innerst i Kuskerudveien. Det mangler en snumulighet i dag. Snumulighet er viktig for trafikksikkerheten, hvis ikke må vareleveringsbiler, brøytebiler, søppelbiler og lignende rygge veldig langt i en boliggate
- utbedring av krysset Bekkedroga x Sørumsandveien for både kjørende, gående og syklende. Hvordan krysset skal utformes, må avklares ved detaljregulering av utbyggingsfeltene som har fått rekkefølgekravet. Det er kapasitetsproblemer i krysset i dag, og planforslaget medfører økt trafikk. Krysset er også del av en skolevei, så trafikksikkerhet er særlig viktig.
- etablering av en ny planovergang over Urskog-Hølandsbanen for gående og syklende i nærheten av Blakerveien 3, og en gangbro for gående og syklende over Kongsvingerbanen mellom Noractorgården og Orderudjordet. Tiltakene vil bedre fremkommeligheten for gående og syklende, og gjøre det mer attraktivt å velge

miljøvennlige transportformer i tråd med nasjonale og lokale føringer. Tiltakene bidrar også til kortere og tryggere vei til ungdomsskolen.

- Nye veier sør for Kongsvingerbanen. Området sør for Kongsvingerbanen skal transformeres fra industribebyggelse til boligbebyggelse. Da trengs det nye veier og forbindelser for gående og syklende. Siden de nye veiene skal ligge mellom utbyggingsfeltene, er det behov for rekkefølgekrav som knytter etablering av veiene til utbygging av ny bebyggelse.

Nødvendigheten av de enkelte tiltakene knyttet til samferdsel er ytterligere begrunnet i fagrapportene *Vurdering kryssing over jernbanen*, datert 30.10.2025 (vedlegg 17.1), *Mobilitetsanalyse områderegulering Sørumsand*, datert 14.11.2025, (vedlegg 16) og *Fagrapport KU trafikk og mobilitet*, datert 19.12.2025 (vedlegg 15.7). I rapporten er også tiltakene nærmere beskrevet.

Bestemmelse 10.4 – torg, møteplasser og grønnstruktur

Rekkefølgekravene skal sikre at det etableres møteplasser og uteområder som torg og parker i tråd med at nye områder utvikles og det kommer flere innbyggere til Sørumsand.

Rekkefølgekravet omfatter etablering av et torg og en gågate nord for Sørumsandveien, etablering av parker, grønnstruktur og gatetun sør for Kongsvingerbanen, oppgradering av Tertittparken mellom Sørumsandveien og Kongsvingerbanen og en ny forbindelse mellom Blakerveien 3-9 og togstasjonen. Tilgang til attraktive, tilgjengelige byrom øker sosial interaksjon og lokal tilhørighet, det er også viktig for folkehelsen. I tillegg er det viktig at disse rommene og møteplassene er knyttet sammen med trygge og hyggelige forbindelser for gående og syklende, slik at de er enkelt tilgjengelige for innbyggerne. Tiltakene er nærmere beskrevet i kapittel 6.2.4 og 6.3.

8.1.2 Grunneierfinansiering, kommunens rolle mm

Siden tiltakene er viktige for utvikling av området, bør det sikres at de ikke overlates til et enkelt prosjekt. En måte å gjøre dette på er å ta i bruk grunneierfinansiering. Det etableres da en ordning der det hentes inn kontantbidrag fra de enkelte utbygginger.

Avhengig av hvilken gjennomføringsmodell som velges, kan Lillestrøm kommune bidra med:

- Byggherreansvar
- Forskuttering av finansiering
- Forskuttering av andre ytelser som prosjektering, kostnadsberegning mm.

Når det foreligger kostnadsestimat av tiltakene og planen er førstegangsbehandlet, kan det være aktuelt å fremme en egen sak om grunneierfinansiering, der forpliktelser for private og kommunen tydeliggjøres.

Til andregangsbehandling, vil det vurderes å utarbeide en gjennomføringsmodell som vil gå nærmere inn på hvem som skal bidra til hva, og med hvor mye.

8.2 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tettstedsutvikling koster. Det må etableres ny teknisk infrastruktur, veier, torg, overvannsløsninger og parker. Samtidig gir 1400 – 1800 nye boliger med opptil 3000 nye innbyggere også skatteinntekter. Planen er såpass fleksibel at det per nå er vanskelig å si noe om de samlede økonomiske konsekvensene for kommunen.

Som hovedregel må grunneierne ta kostnadene ved utvikling av egen eiendom, men alle kostnader kan sannsynligvis ikke legges over på dem. Kommunen må være forberedt på å finansiere deler av overordnet infrastruktur.

Kommunen eier flere eiendommer innenfor planområdet, både veier, renseanlegg, rådhusområdet, legevakta og dagens driftssentral. Områdereguleringen gir kommunen anledning til å utvikle eiendommene, til offentlige formålsbygg, eller muliggjøre salg til private utbyggere som vil gi en inntekt for kommunen.

