

Handels- og næringsanalyse Sørumsand

Underlag til områderegulering for Sørumsand



Revisjonshistorikk

Rev	Dato	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	28.11.2025		NOJUMI	NOHAHK	NOANEV
01	19.12.2025	Endelig utgave	NOJUMI	NOANEV	NOANEV

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn	5
2	Arealbehov	6
2.1	Arealbehovet i sentrum	6
2.2	Handelsnæringen	7
2.3	Handels -og næringsliv utenfor sentrum	8
3	Om Sørumsand	9
3.1	Byrom og bebyggelse	11
3.1.1	Byrom og møteplasser	11
3.1.2	Bebyggelse og fasader	12
3.2	Handel -og næringsliv i Sørumsand	13
4	Demografisk utvikling	15
4.1	Forventet befolkningsvekst	15
4.2	Pendling i dag	16
4.3	Areal- og transportpolitikk	17
4.4	Scenarier for demografisk utvikling	18
4.4.1	Trend	19
4.4.2	Høy befolkningsvekst	19
4.4.3	Sentrumsutvikling	19
5	Konkurranse	20
5.1	Nærliggende steder med konkurrerende tilbud	20
5.1.1	Bjørkelangen og Aursmoen	21
5.1.2	Lillestrøm, Strømmen og Lørenskog	21
5.1.3	Skedsmo Senter/Skedsmokorset	21
5.1.4	Jessheim	21
5.1.5	Hvam og Olavsgaard	21
5.1.6	Lørenfallet, Frogner og Årnes	21
5.1.7	Kløfta	22
5.1.8	Oslo	22
5.2	Handelslekkasje	22
5.2.1	Lengden på handelsreiser	23
5.2.2	Innkjøp i forbindelse med arbeidsreiser	24
5.3	Grensehandel	25
5.4	Netthandel	25
5.5	Tilreisende kunder	25
6	Handelsnæringen	26
6.1	Lokalt konsum	26
6.2	Inntekt	27
6.3	Forbruksmønster	27
7	Behovet for næringsliv i Sørumsand	28
7.1	Næringspolitikk	28
7.1.1	Regional plan og areal og transport i Oslo og Akershus (2015)	28
7.1.2	Regional plan for handel, service og senterstruktur (2018)	28
7.1.3	Kommunale planer	30

7.1.4	Områdeplan for Sørumsand sentrum (2015).....	30
7.2	Behov som er identifisert av næringslivet selv	31
7.3	Næringslivet i steder som ligner Sørumsand	32
7.4	Kvaliteter i byrom og bygg.....	34

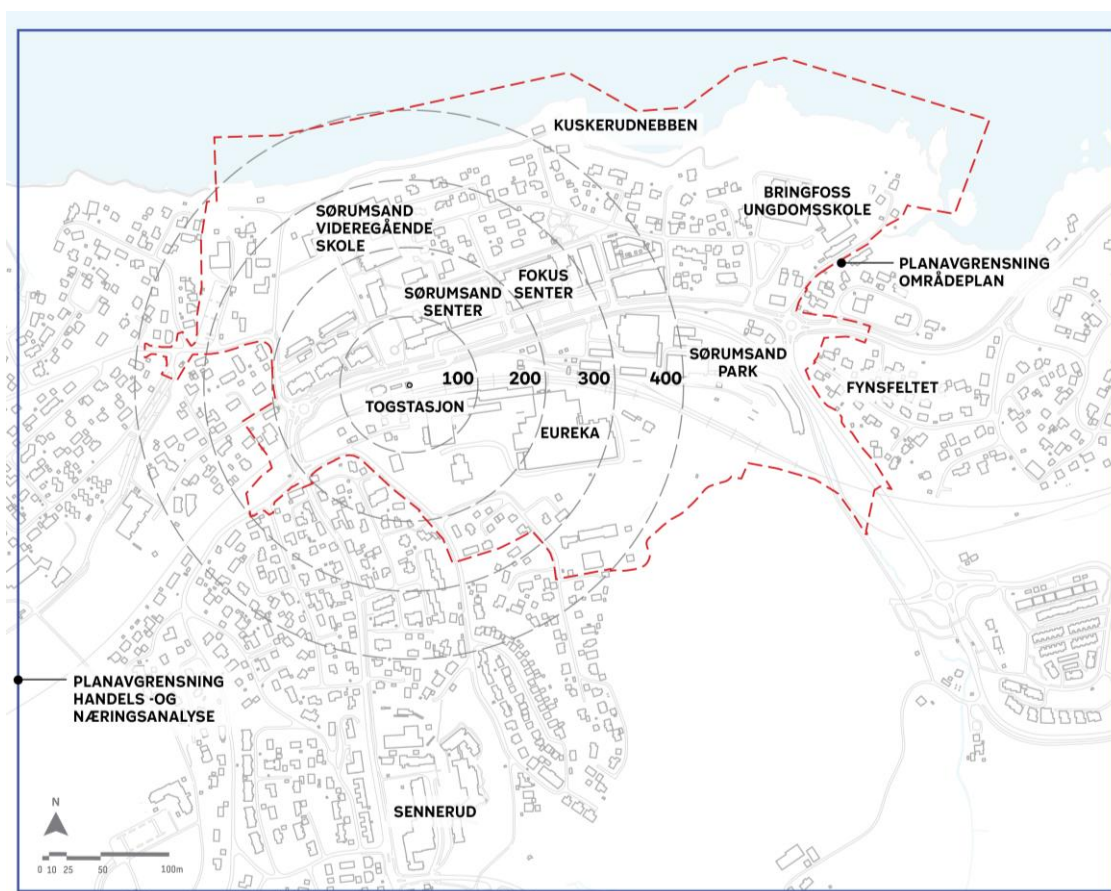
1 Bakgrunn

Sweco er engasjert av Lillestrøm kommune for bistand inn til revisjon av gjeldende Områderegulering for Sørumsand.

Revisjonen av områdeplanen har blant annet som mål å sikre gode rammevilkår for næringslivet i Sørumsand. Handels- og næringsanalysen er innspill til revisjon av områdeplanen, og skal i den forbindelse vurdere næringslivets arealbehov i Sørumsand. Swecos leveranser i forbindelse med revisjon av områdereguleringen for Sørumsand omfatter i tillegg mulighetsstudie for to kommunale eiendommer (Rådhusomtå og Renseanleggstomt), KU-utredninger, samt trafikk- og mobilitetsanalyse mm.

Planområdet for områdeplanen omfatter Sørumsand sentrum, Figur 1-1. Utredningsområdet for handels- og næringsanalysen er noe større enn planområdet, ettersom utredningsområdet også inkluderer bedrifter som er lokalisert ved Sennerud og Fynsfeltet. Sennerud og Fynsfeltet ligger i randsonen av Sørumsand sentrum.

Handels- og næringsanalysen er inndelt i syv kapitler. I kapittel 2 presenterer vi resultatene for arealbehovet. Kapittel 2 kan derfor leses som et sammendrag av analysens hovedresultater. Sørumsand har vi omtalt i kapittel 3. Kapittel 4 handler om den demografiske utviklingen, og kapittel 5 presenterer vi analyserer konkurransesituasjonen til andre steder i nærområdet. I kapittel 6 presenterer vi estimert arealbehov for handelsnæringen. I kapittel 7 til beskriver behovet til bedriftene på tvers av alle næringsgruppene i Sørumsand. Dette kapittelet omhandler både arealbehovet og behovet bedriftene har for fysisk utforming av bygg, utearealer og parkering.



Figur 1-1: Illustrasjon som viser utredningsområdet for handels- og næringsanalysen. Kilde: Sweco.

2 Arealbehov

I dette kapittelet presenterer vi resultatene for arealbehovet. Vi har vurdert kvalitativt hvilke typer bedrifter vi mener det er behov for i Sørumsand sentrum, samt hvilke kvaliteter disse bedriftene bør ha. Bedriftene innenfor servicenæring, restauranter, detaljhandel og dagligvarer mener vi bør lokaliseres i sentrum. Vi har vurdert deres arealbehov med en kvalitativ tilnærming.

Basert på disse vurderingene har vi overordnet vurdert spenn i antall bedrifter innenfor hver næring. Spenn i antall bedrifter er utgangspunktet for våre overordnede vurderinger av arealbehovet for de ulike næringene.

Vi har med en kvantitativ modell estimert arealbehovet for handelsnæringen, dvs. detaljhandel og dagligvare. Resultater fra denne modellen er et supplement og underbygger våre overordnede resultater for næringslivet. Bedrifter som er plasskrevende og med behov for god tilgang på direkte adkomst mener vi som en hovedregel bør lokaliseres utenfor sentrum.

2.1 Arealbehovet i sentrum

I sentrum i Sørumsand er det behov for bedrifter innenfor servicenæring, restauranter, detaljhandel og dagligvarer. Behovet for servicenæring og restauranter er imidlertid avhengig av kvalitetene i den fysiske utformingen av bygninger og uteområder.

Målt i antall bedrifter er vår vurdering at dagens tilbud av bedrifter tilsvarer omtrent antall bedrifter i vårt anbefalte tilbud. Når det gjelder utviklingen i antall bedrifter er det likevel vår vurdering er at det i sentrum av Sørumsand er behov for å styrke tilbudet noe innen service, restaurant- og detaljvarehandel.

Som følge av forbedret kvalitet i fysiske utformingen av bygninger og uteområder vurderer vi det som mulig å øke antall bedrifter innenfor servicenæring og restaurant i Sørumsand sentrum. I dag finnes det 20 ulike servicevirksomheter i sentrum, og vi foreslår å utvide dette med 5-10 nye bedrifter innenfor servicenæringen.

Næringsgruppe	Dagens tilbud av bedrifter	Anbefalt tilbud av bedrifter totalt	Anbefalt (m ²) tilbud per næring totalt
Service	20	25-30	12 000 m ²
Restauranter	5	7-10	3000 m ²
Detaljhandel	13	20-25	3000 m ²
Dagligvare	4	4-5	12 000 m ²

Tabell 2-1: Viser antall næringer vi anbefaler til Sørumsand sentrum. Kilde: Sweco.

Bedriftene i anbefalt tilbud er ikke nødvendigvis de samme som de som er der i dag. Tilbudet av bedrifter blir påvirket av kvaliteter i bygg, uteområder og parkering.

For at Sørumsand sentrum skal være en attraktiv lokalisering for bedrifter innenfor servicenæring, restauranter, detaljhandel og dagligvarer bør bygninger og uteområder være utformet med enkel inngang fra gateplan. Gateplanet bør inneholde, eller ha enkel adkomst til, uteområder det er mulig å oppholde seg i.

Uteområdene bør helst inneholde en møteplass som kan knytte handel og næring i sentrum sammen. Å legge til rette for etablering av restauranter i tilknytning til møteplassen vil gjøre det mulig å tilby utendørs servering, noe som øker attraktiviteten for den enkelte restauranten, men også til handelsstedet.

Uteområdene og møteplassen må være bilfrie. Et bilfritt sentrumsområde vil sikre at flere beveger seg til fots mellom de hverdagslige målpunktene, noe som bidrar til et trivelig sentrumsområde.

Lokaliseringen av servicenæring og restauranter bør plasseres sentralt, nær togstasjonen, for å sikre at mennesker ledes naturlig inn i sentrum. Selv om nærhet til togstasjonen er viktig for handelen, vil servicenæring og restauranter være avhengig av at kundene ankommer sentrum med bil. Parkeringsarealene bør derfor plasseres under bakken, eller eventuelt i en viss avstand fra handels- og næringsarealene.

I tilknytning til møteplassen bør det etableres et variert utvalg av aktiviteter og funksjoner. Det bør legges til rette for aktiviteter som kan benyttes på forskjellige måter, til ulike tider og av ulike mennesker. Møteplassen bør derfor utformes fleksibelt, slik at den kan brukes til ulike arrangementer som for eksempel forestillinger, stemmelokale ved valg, julegrantenning og matmarked. Nevnte arrangementer sikrer at folk besøker sentrum og handelsområdet og gir et godt kundegrunnlag i sentrum.

Kommunen og næringslivet selv har uttrykt behov for god fysisk utforming av bygg og uteområder, og tilgang på parkeringsplasser. Deres behov er sammenfallende med våre anbefalinger av krav til fysisk utforming av bygg og uteområder, og tilgang på parkeringsplasser. Når det gjelder tilgang på parkeringsplasser vil næringslivet som er mer plasskrevende ha større behov for utendørs parkeringsplasser, enn servicenæring, restauranter, detaljhandel og dagligvarer. Denne delen av næringslivet har vi omtalt i kapittel 2.2.

Det er særlig bedrifter innenfor handel i Sørumsand som bør styrkes. Med handel mener vi salg av varer og tjenester til besøkende kunder. Bedrifter innenfor forretningsmessig tjenesteyting (inngår i næringsgruppen service) har også et arealbehov i sentrum av Sørumsand. Dette er bedrifter med arbeidsplasser, men som ikke representerer handel til besøkende kunder.

Sørumsand er et tettsted som har forholdsvis færre arbeidsplasser og tettsteder, sammenlignet med en by. Flere av innbyggerne bruker tettstedet som et sted å bo og oppholde seg utenfor arbeidstiden, mens de tilbringer dagene i en by eller annet tettsted.

Dersom kommunen ønsker, er det mulig å påvirke utviklingen gjennom endrede rammebetingelser. For å øke antall arbeidsplasser i Sørumsand, er det nødvendig at det legges til rette for egnede arealer i sentrum for næringslivet, både for handelsnæring og forretningsmessig tjenesteyting. Tilgang til egnede arealer vil trekke utviklingen i retning av flere arbeidsplasser i Sørumsand. Arealer alene er imidlertid ikke tilstrekkelig for å tiltrekke seg nyetableringer. Det er også nødvendig med nærhet til andre bedrifter og arbeidsmarkedet. Vi anser at Sørumsand vil fortsette å være et tettsted hvor en betydelig andel av innbyggerne pendler. Imidlertid, dersom kommunen og næringslivet legger til rette for egnende arealer, kan tettstedet lykkes med forretningsmessig tjenesteyting.

Det er mulig å øke antall restauranter i Sørumsand sentrum. Serveringstilbudet i Sørumsand sentrum er begrenset, med mange av de eksisterende restaurantene er kun tilrettelagt for take-away, uten sittemuligheter.

Vi ser behov for flere serveringssteder som tilbyr fullservice tilbud. Per nå finnes det 5 restauranter, og vi anbefaler å utvide dette med 2-5 nye serveringssteder. Det utvidede tilbudet bør inkludere kaféer, middagsservering, take-away og barer. Et mangfold av serveringssteder og servicetilbud vil sørge for at flere oppholder seg i sentrum til ulike tider av døgnet, og dette vil resultere i et mer aktivt og levende sentrumsområde i Sørumsand sentrum.

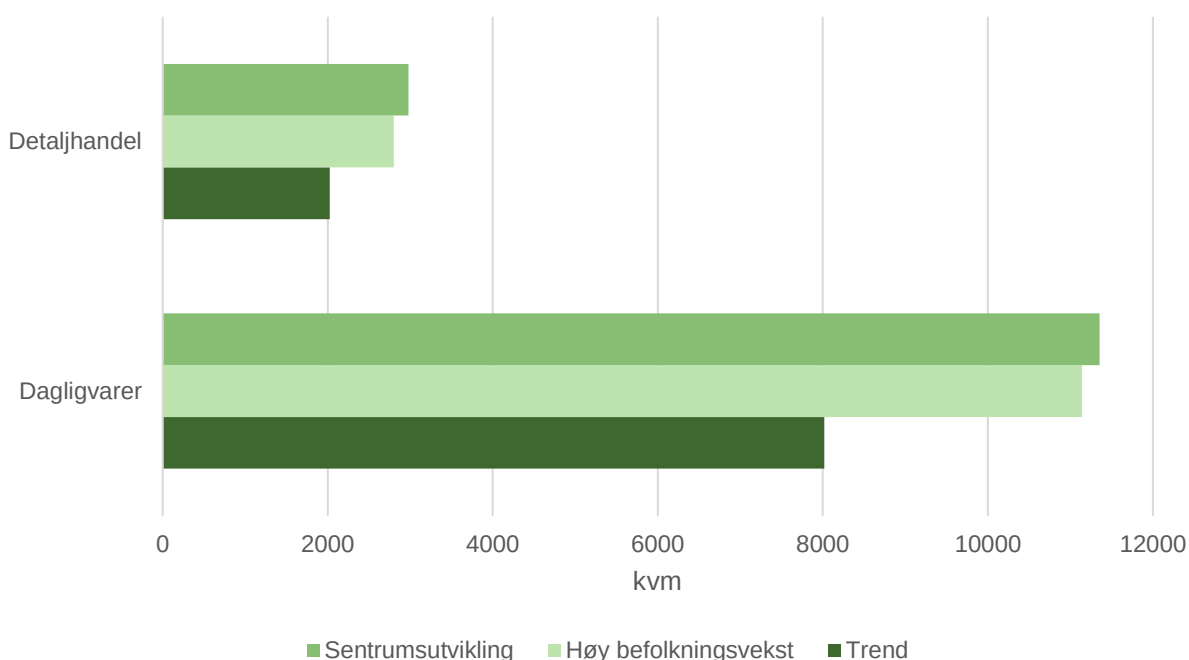
2.2 Handelsnæringen

Modellen som estimerer arealbehovet til handelsnæringen viser et arealbehov i 2050 på omtrent 8 000 kvadratmeter i bruksareal (BRA) for dagligvare, mens behovet vil ligge på rundt 2 000 kvadratmeter BRA for detaljhandel. I dette anslaget (Trend) har vi lagt til grunn at befolkningsveksten i Sørumsand følger Statistisk sentralbyrås (SSB) forventninger til befolkningsvekst for Lillestrøm kommune. Dette er en økning på henholdsvis omtrent 3 000 og 1 000 kvm (BRA) fra vårt beregnede arealbehov i 2025. Det

samlede arealbehovet for det to næringsgruppene er altså anslått til å være på om lag 10 000 kvm BRA i 2050 i Trend scenarioet.

Dersom kommunen lykkes med sin areal- og transportpolitikk, vil Sørumsand ha en høyere prosentvis befolkningsvekst enn det SSB forventer for kommunen. Vi har anslått effekten av kommunens areal- og transportpolitikk og lagt denne veksten til grunn i vårt anslag på høy befolkningsvekst.

Vi har også beregnet et scenario der vi kombinerer høy befolkningsvekst med en økning i andelen som bor og jobber i Sørumsand (ikke pendler) med 10 prosent. Dette scenariet omtaler vi som sentrumsutvikling. For både høy befolkningsvekst og sentrumsutvikling er arealbehovet i 2050 større sammenlignet med Trend scenarioet, se Figur 2-2. Scenarioet for sentrumsutvikling har det største arealbehovet da vi antar at det er høy befolkningsvekst og en lavere andel av befolkningen i Sørumsand som pendler.



Figur 2-2. Sammenstilling av arealbehov i 2050 for næringsgruppene basert på ulike utviklingssenarioer. Kilde: Sweco.

2.3 Handels -og næringsliv utenfor sentrum

Handels- og næringslivet i Sørumsand inkluderer også virksomheter som bygg og anlegg, industri og plasskrevende varer. Vår vurdering er at det ikke er behov for slike bedrifter i sentrum av Sørumsand.

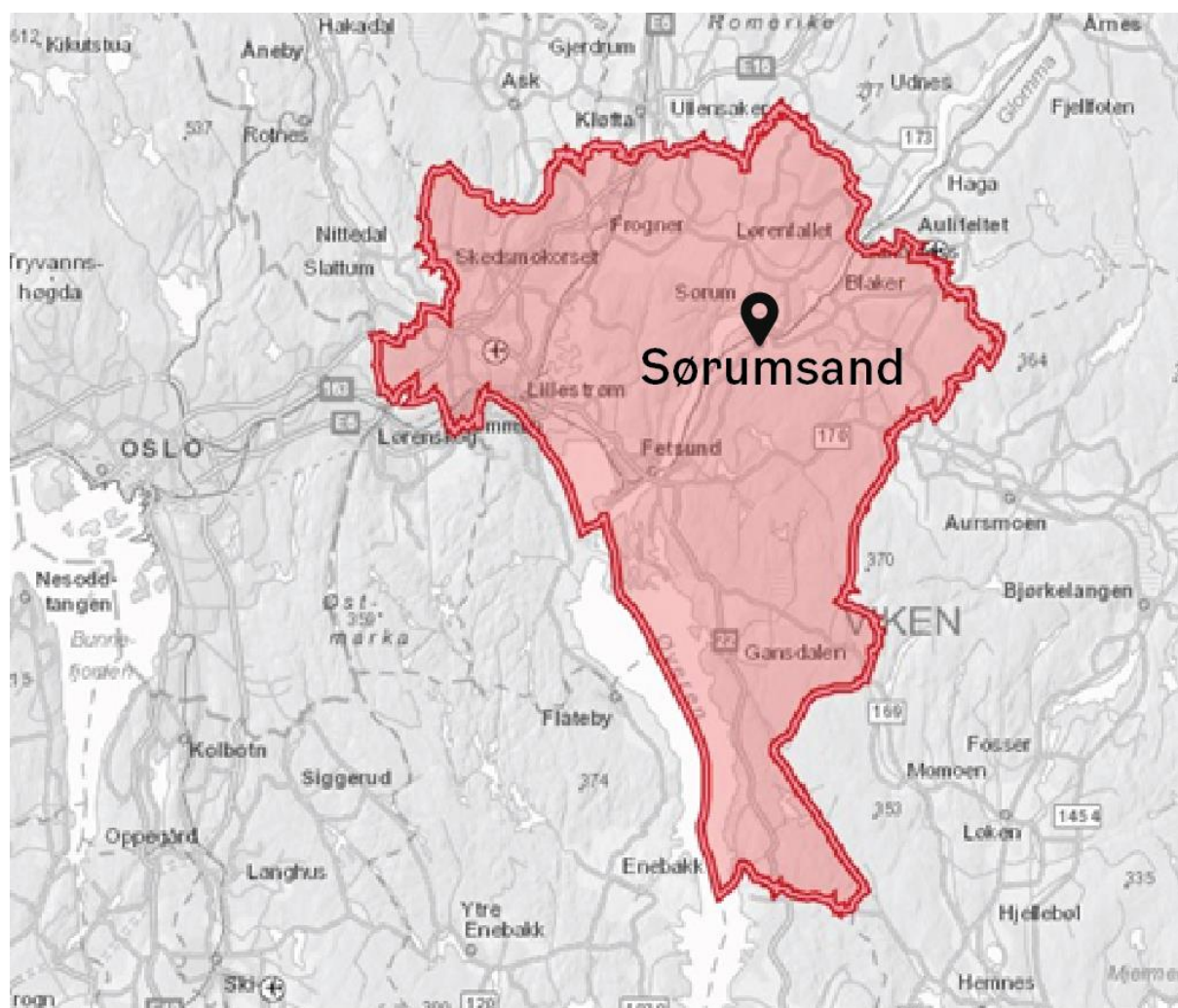
Vi begrunner en slik vurdering med kommunens behov om en styrket sentrumsutvikling og behovene til særlig bedrifter innenfor servicenæring og restauranter, se kapittel 2.1. I en overgangsperiode vil det imidlertid være noe forekomst av plasskrevende næring i bysentrum.

Bedrifter innenfor bygg og anlegg, industri og plasskrevende varer har ofte behov for direkte adkomst med bil, biltrafikk, stort arealbehov, og ofte behov for spesialbygg. Fordi arealbehovet er stort er normalt leien per kvadratmeter vesentlig lavere enn for andre næringer.

Samlet sett mener vi derfor slike bedrifter bør lokaliseres utenfor Sørumsand sentrum. Dersom bedrifter innenfor slike næringer likevel ønsker å lokaliseres etableres i sentrum, anbefales det at virksomheten samlokaliseres slik at parkeringsarealene kan kombineres.

3 Om Sørumsand

Sørumsand er et tettsted i Lillestrøm kommune, Akershus fylke. Ifølge SSB hadde Sørumsand 5878 innbyggere per 2023 og dekker et areal på 2,3 kvadratkilometer. Sørumsand er en togstasjon på Kongsvingerbanen, og har utviklet seg som en stasjonsby. Sørumsand ligger på østsiden av Glomma, omtrent 17 kilometer nordøst for Lillestrøm by.



Figur 3-1: Illustrasjon som viser beliggenheten til Sørumsand. Kilde: Sweco

For utenom et tilbud av butikker, inneholder Sørumsand kontorer, forsamlingslokaler, ungdomsskole, videregående skole og verksteder. Det er tre kjøpesentre i sentrum: Fokus senter, Sørumsand Senter og Sørumsand Park. Sørumsandveien deler sentrum i to, og på sørsiden ligger Sørumsand togstasjon. Fra togstasjonen er det 300 meter til Glomma, hvor en tursti følger vannkanten. Områdene rundt sentrumsområdet består av jordbrukslandskap og småhusbebyggelse.



Figur 3-2: Illustrasjon som viser Sørumsand sentrum. Kilde: Sweco



Figur 3-3: Foto som viser oversikt over Sørumsand sentrum. Foto: Aktiv Eiendom.

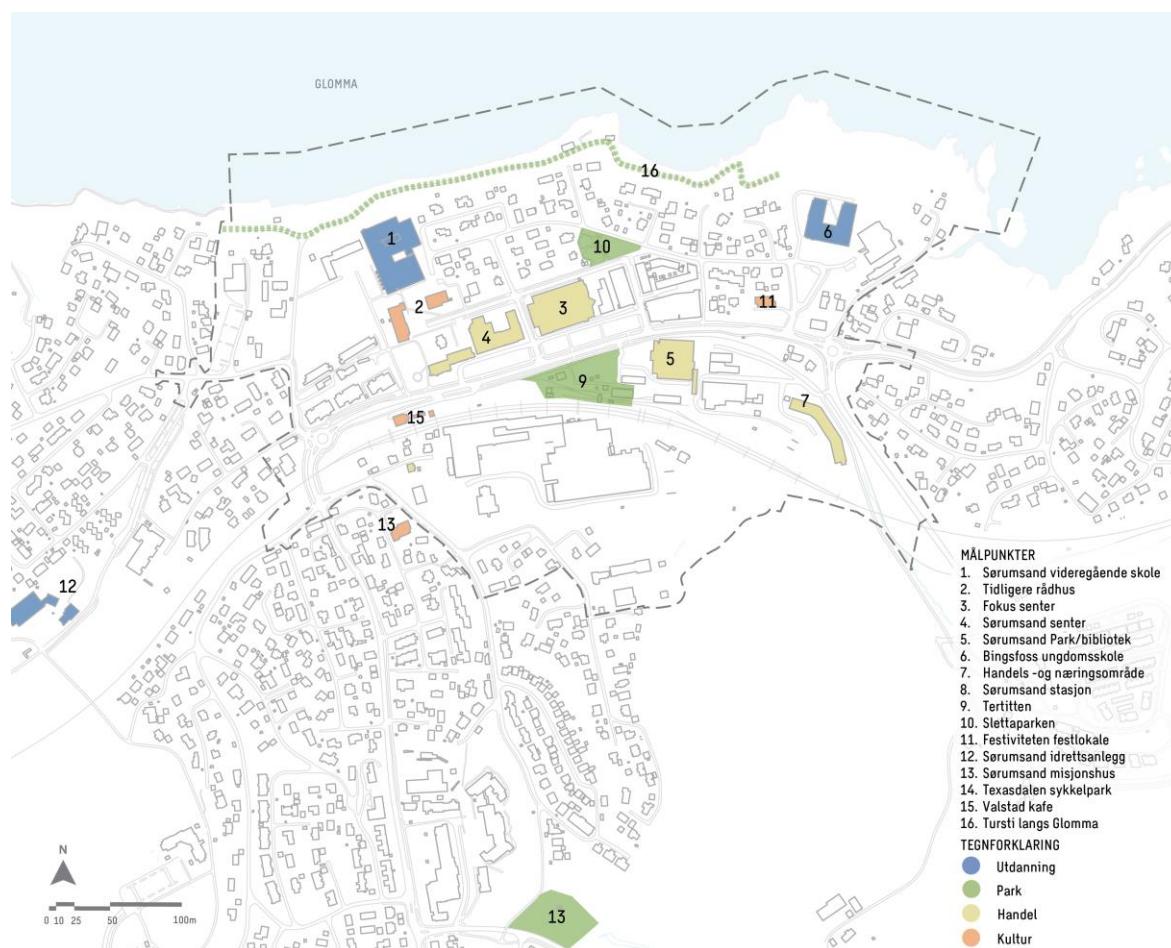
3.1 Byrom og bebyggelse

3.1.1 Byrom og møteplasser

Som en del av områderegulering for Sørumsand sentrum har kommunen utført en stedsanalyse. Stedsanalysen ble gjennomført i mai 2025¹. En stedsanalyse er en systematisk undersøkelse for å forstå stedets fysiske, sosiale, kulturelle og økonomiske egenskaper. Stedsanalysen viser at det er få byrom i Sørumsand sentrum. Byrom er ofte et målpunkt i seg selv, og tiltrekker seg besøkende, enten i forbindelse med handel eller jobb, eller som et selvstendig målpunkt.

Stedsanalysen viser målpunktene i Sørumsand, hvor flesteparten av disse er plassert i sentrum. Tertitten, er et målpunkt og byrom i Sørumsand, som tiltrekker mange besøkende med sin smalsporede museumsjernbane. Slettaparken et annen viktig målpunkt i sentrum og parken tilbyr sosiale møteplasser samt soner for utendørs undervisning.

Texasdalen sykkelpark er et sentralt møtested i Sørumsand, som ligger ved Sennerud. Turstien langs Glomma er også en populær møteplass og blir mye brukt av innbyggerne. De øvrige møteplassene i Sørumsand er innendørs og befinner seg ofte i forskjellige utleielokaler og kjøpesentre.



Figur 3-4: Illustrasjon som viser målpunkter i Sørumsand. Kilde: Sweco.

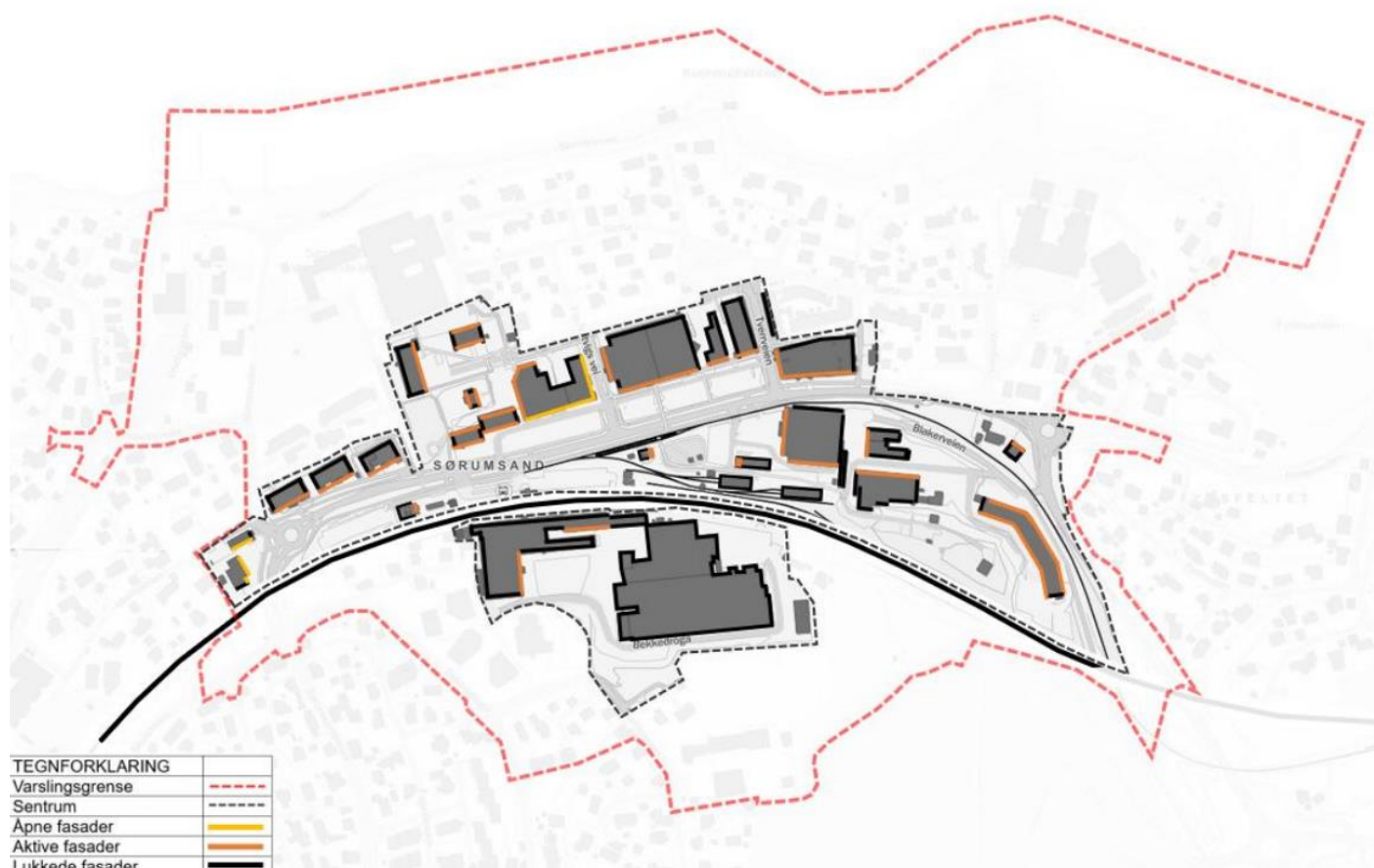
¹ Lillestrøm kommune. *Stedsanalyse for Sørumsand sentrum*.

3.1.2 Bebyggelse og fasader

I sentrumsområdet varierer bebyggelsesstrukturen fra eneboliger til næringsbygg. Området er dominert av lav bebyggelse, og har bygninger med 1-3 etasjer, bortsett fra enkelte industribygg som går opptil 8 etasjer.

I forbindelse med stedsanalysen for Sørumsand sentrum ble fasadelivet analysert. Analysen har skilt mellom lukkede, aktive og åpne fasader. Lukkede fasader mangler dører og synlige funksjoner eller detaljer. Aktive fasader har et begrenset antall dører og vinduer, samt mindre variasjon av funksjoner.

Åpne fasader er rettet mot publikum, og presenterer ulike funksjoner og materialer, samt har detaljerte utforminger. De fleste fasadene i sentrum er enten lukkede eller aktive. Det er få åpne fasader i sentrumsområdet, se Figur 3-5.



Figur 3-5: Illustrasjon som viser lukkede, aktive og åpne fasader. Kilde: Stedsanalyse for Sørumsand sentrum.

3.2 Handel -og næringsliv i Sørumsand

I Sørumsand har vi delt næringer inn hovedkategorier: dagligvarehandel, detaljhandel, plasskrevende varer, service, restauranter, samt industri, bygg og anlegg.

Figur 3-6 viser fordelingen av ulike bedrifter i Sørumsand. Sirklenes størrelse representerer antall bedrifter innenfor hver næringsgruppe. En høy andel av handel- og næringsliv i Sørumsand sentrum er konsentrert i nærheten av togstasjonen. I nærheten av togstasjonen er det en hovedvekt av bedrifter innenfor detaljhandel og service. I sentrum er det også stor variasjon i tilbudet av bedrifter, fra industri til detaljhandel.



Figur 3-6: Illustrasjon som viser handels -og næringsliv i sentrum. Sirkelens størrelse representerer antall bedrifter innenfor hver næringsgruppe. Kilde: Sweco.

Tabell 3-1 illustrerer innholdet i næringsgruppene som er behandlet i handels- og næringsanalysen.

Næringsgruppe	Vare- og tjenestegrupper (SSB)
Dagligvare	Matvarer og alkoholfrie drikkevarer
Detaljhandel	Alkoholholdige drikkevarer og tobakk Klær og skotøy
Service	Informasjon og kommunikasjon Fritid, sport og kultur Forsikring og finansielle tjenester Andre varer og tjenester
Restauranter	Serverings- og overnattingstjenester
Plasskrevende varer	Møbler, husholdningsartikler og vedlikehold av innbo

Tabell 3-1: Tabellen viser innholdet i de ulike næringsgruppene som er brukt i handels -og næringsanalysen. Kilde: Sweco.

I sentrum er det tre dagligvarebutikker, mens på Sennerud finnes én dagligvarebutikk. Alle butikkene er av høy kvalitet og har et bredt utvalg av varer.

Sørumsand tilbyr et variert utvalg av detaljvarehandel. Detaljvarebutikkene er plassert i nærheten av togstasjonen på Fokus- og Sørumsand kjøpesenter. Disse kjøpesentrene har til sammen 13 detaljvarebutikker. Noen av butikkene er nisjebutikker, som for eksempel en klesbutikk som selger dameklær. Andre butikker er kjedebutikker, som Nordli og Normal.

Bedrifter innenfor servicenæringen i Sørumsand sentrum er fordelt på tre områder. Hoveddelen av slike bedrifter finnes på kjøpesentrene Fokus- og Sørumsand kjøpesenter. Det er også noen servicetilbud på Sørumsand Park, som ligger sør for Sørumsandveien. I tillegg finnes det noen bedrifter innenfor servicenæringen ved Fynsfeltet. Servicetilbudet inkluderer tilbud som for eksempel frisør, treningsstudio, legesenter og eiendomsmeglerkontor.

I Sørumsand finnes det fem restauranter. Disse spisestedene er plassert i nærheten av togstasjonen, ved Sørumsand kjøpesenter og Fokus kjøpesenter, i tillegg til Fynsfeltet. Tre av restaurantene tilbyr kun take-away, og har ikke sitteplasser til sine kunder. De to resterende restaurantene omfatter en kafé og en kinesisk restaurant med et full-service tilbud der kundene kan sette seg ned.

Bedrifter som selger plasskrevende varer, er lokalisert ved Fynsfeltet og Sennerud. Det finnes fire bedrifter i Sørumsand som selger varer innen plasskrevende næring. Det finnes ingen plasskrevende næringer på de sentrumsnære kjøpesentrene, men det er korte avstander mellom bedrifter som selger plasskrevende varer og annen handel i sentrum.

Sørumsand har noe industrivirksomhet, med Eureka som den største bedriften. Eureka spesialiserer seg på leveranse og vedlikehold av pumper og pumpe-systemer for industrielle og maritime applikasjoner. Bedriften ligger i i nærhet av togstasjonen, på sørsiden av Sørumsandveien og toglinjen. Andre industrivirksomheter i Sørumsand er lokalisert på Sørumsand senter og ved Fynsfeltet.

Sørumsand har en rekke bedrifter som spesialiserer seg på bygg og anlegg. Disse bedriftene er lokalisert i utkanten av sentrum og inne i selve sentrum. De tilbyr et bredt spekter av bygg- og anleggstjenester, som blant annet inkluderer elektrotjenester og bilservice, samt andre relaterte tjenester.

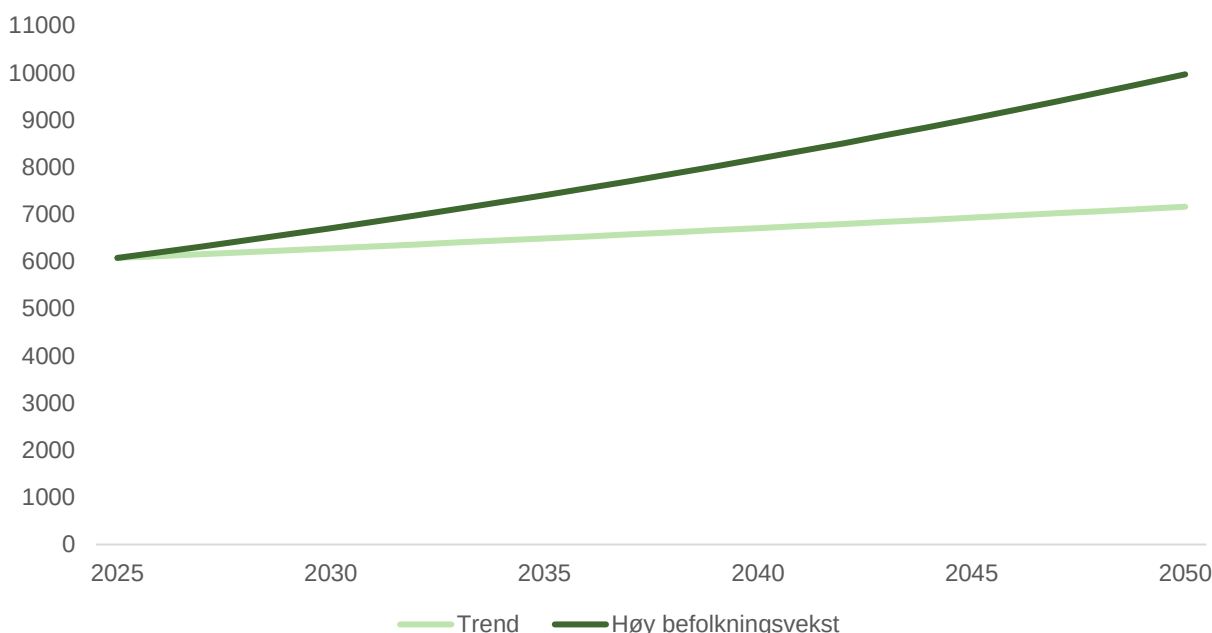
4 Demografisk utvikling

I dette kapittelet presenterer vi forventet befolkningsutvikling i Sørumsand. I tillegg viser vi dagens inn- og utpendling til og fra Sørumsand. Dette kapittelet viser også tre ulike scenarier for fremtidig befolkningsutvikling og pendling. Hvert av scenariene er beskrevet med ulike forutsetninger for befolkningsutvikling og fremtidig pendling.

I kapittel 2 viser vi estimert arealbehov for handelsnæringen for hvert scenario.

4.1 Forventet befolkningsvekst

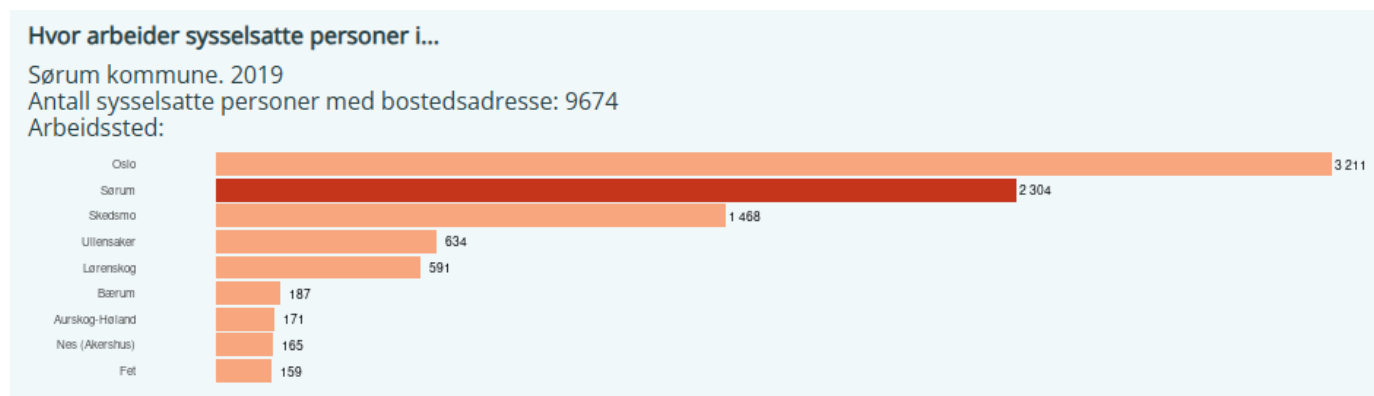
I 2025 hadde Sørumsand et befolkningsnivå på 6 075, ifølge SSB. Med samme årlige vekstrate (0,66 %) som SSB forventer for Lillestrøm kommune i perioden 2025 til 2050 vil befolkningsnivået i Sørumsand være omtrent 7 100 i 2050. I scenariet høy befolkningsvekst (2 % årlig vekst) vil Sørumsand ha en befolkning på i underkant av 10 000 innbyggere i 2050, se Figur 4-1.



Figur 4-1. Befolkningsvekst basert på ulik årlig vekst. Kilde: Statistisk Sentralbyrå og Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

4.2 Pendling i dag

Sørumsand er et tettsted hvor stor del av befolkningen pendler til jobber utenfor kommunen. Tettstedet ligger i nærheten av Oslo, Lillestrøm og Gardermoen, og har gode vei- og togforbindelser til disse områdene.

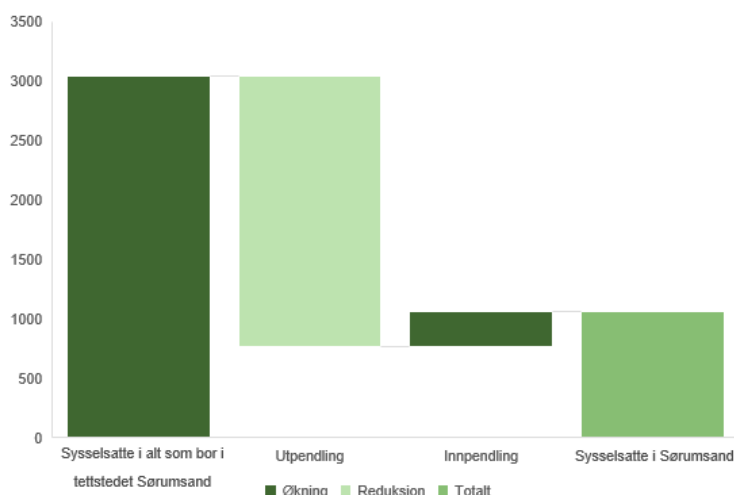


Figur 4-2. Pendlertall Sørumsand kommune 2019. Kilde: Pendlingsstrømmer SSB²

Vi har beregnet at om lag 1 000 personer jobber i Sørumsand, se Figur 4-3, samt antall sysselsatte i Sørumsand (3 040). For å komme frem til antall sysselsatte har vi tatt utgangspunkt i befolkningen mellom 15-74 år, og forutsatt en sysselsettingsandel på 70 prosent.

Utpendling er antall bosatte personer som er sysselsatt andre steder. Pendling fra Sørumsand har vi beregnet til omtrent 2 300 innbyggere i 2025. SSB viser statistikk for pendling på kommunenivå. Det siste året Sørumsand var en egen kommune var i 2019. Basert på denne statistikken, antar vi at omtrent 71 prosent av befolkningen mellom 15-74 år pendler fra Sørumsand, se Figur 4-2.

Vi antar på usikkert grunnlag at innpendling til Sørumsand er på rundt 300 personer i 2025. Det er flere mindre boligområder rundt Sørumsand som for eksempel Blaker og Lørenfallet, men dette er steder med få bosatte. Vi må anta at bosatte på disse stedene også har det samme pendlingsmønsteret som Sørumsand, noe som betyr at de bosatte pendler til Oslo, Lillestrøm og Gardermoen. Vi antar derfor at den samlede innpendlingen til Sørumsand er lav.



Figur 4-3. Antall sysselsatte som er bosatt i Sørumsand mellom 15-74 år. Kilde: Sweco

² Statistisk sentralbyrå. Statistics Norway - Pendlingsstrømmer

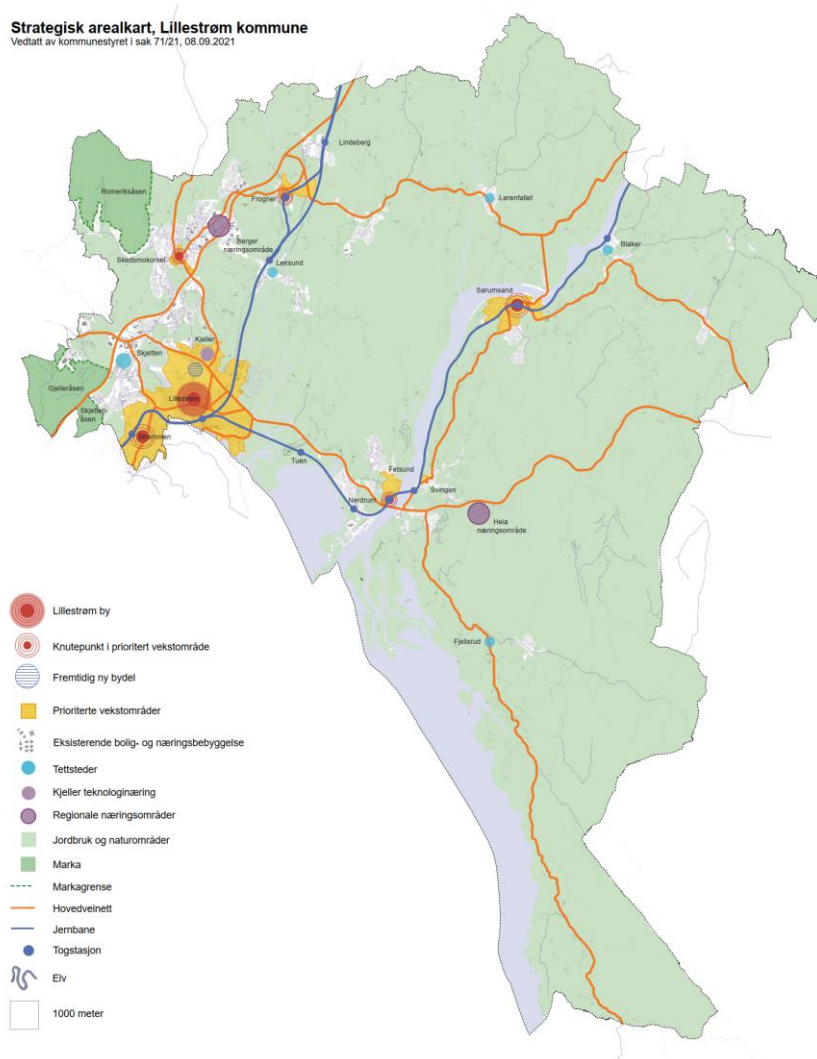
4.3 Areal- og transportpolitikk

Lillestrøm kommune presenterer egen befolkningsprognose i Kommuneplanens arealdel 2022-2034.³ I denne prognosen forventer Lillestrøm kommunen et befolkningsnivå på nærmere 106 000 i 2035. En videreføring av en slik vekst (1,36 % årlig vekst) vil gi et befolkningsnivå på 135 000 i 2050, se Tabell 4-1.

Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune viser operasjonalisering på kommunalt nivå av prinsippene i regional plan for areal og transport, se Figur 4-4. I langsiktig arealstrategi legger kommunen føringer for fordeling av befolkningsvekst innenfor prioriterte byvekstområder (70%), prioriterte vekstområder (20%) og andre områder (10%).⁴

Kommunens prioriterte vekstområder er tettstedene Sørumsand, Fetsund (inkl. ved Svingen stasjon), Frogner og Skedsmokorset. Av disse fremhever kommunen at Sørumsand skal ha høyest prosentvis vekst.

Strategisk arealkart, Lillestrøm kommune
Vedtatt av kommunestyret i sak 71/21, 08.09.2021



Figur 4-4. Strategisk arealkart som er del av kommunens langsiktige arealstrategi. Kilde: Lillestrøm kommune.

³ Lillestrøm kommune. Kapittel 6.2.3 Befolkningsprognose, Utredning til Kommuneplanens arealdel 2022-2034.

⁴ Lillestrøm kommune. Langsiktig arealstrategi for Lillestrøm kommune, vedtatt av kommunestyret 08. 09.2021 i sak 130/21,

Basert på kommunens langsiktige arealstrategi, legger Sweco til grunn at 10 prosent av befolkningsveksten til Lillestrøm kommune fram til 2050 vil skje i Sørumsand. Dersom dette er tilfellet vil Sørumsand ha et befolkningsnivå på omtrent 9 900 innbyggere i 2050, noe som gir en årlig vekst på om lag 2 prosent.

	Trend	Høy befolkningsvekst
Lillestrøm		
Befolkning 2025	96 215	96 215
Befolkning 2050	113 461	135 000
Årlig vekst	0,66 %	1,36 %
Sørumsand		
Befolkning 2025	6075	6075
Befolkning 2050	7164	9954
Årlig vekst	0,66 %	2,0 %

Tabell 4-1. Befolkningsutvikling i Lillestrøm og Sørumsand 2025 og 2050. Kilde Sweco.

4.4 Scenarier for demografisk utvikling

Vi har utarbeidet tre senarioer for den demografiske utviklingen for Sørumsand. Scenarioene skiller seg etter ulik befolkningsvekst og ulik pendling.

En høy andel av utpendling innebærer at få personen oppholder seg i byen på dagtid, noe som har virker dempende på konsumet lokalt. I scenariet som heter sentrumsutvikling har vi lagt til grunn en lavere utpendling, i kombinasjon med høy befolkningsvekst.

Trend er scenarioet som viderefører situasjonen med en lav årlig befolkningsvekst, 0,66 prosent, frem til 2050. Det vil da være i overkant av 7 000 innbyggere. Senarioet høy befolkningsvekst tar utgangspunkt Regional plan for areal og transport, og er den politisk ønskelige situasjonen for utviklingen i Sørumsand. I denne situasjonen er det en årlig befolkningsvekst på 2 prosent.

Sentrumsutvikling ser på et scenario der befolkningsveksten er lik som i Høy befolkningsvekst, men i tillegg er det en økning i nyetableringer i sentrum. Dette er også i tråd med det politiske ønsket om en høyere befolkningsvekst, men det krever en endring i tilgangen på private investeringer. Dette er fordi det krever at kommunen lykkes med arealpolitikken og næringslivet lykkes med å tiltrekke seg private investeringer. Det er altså ulik utvikling i befolkning og pendling basert på de forskjellige scenarioene, se Tabell 4-2.

Scenarioer	Befolkning	Årlig befolkningsvekst	Utpendling	Innpendling
Trend	7 100	0,66%	2 700	350
Høy befolkningsvekst	9 900	2,0%	3 700	500
Sentrumsutvikling	9 900	2,0%	3 100	500

Tabell 4-2. Ulike senarioer i 2050.Kilde: Sweco.

4.4.1 Trend

Med en lav befolkningsvekst og en høy andel utpendling vil kundegrunnlaget til Sørumsand være begrenset. En stor del av befolkningen vil være sysselsatt utenfor Sørumsand også i 2050. Etterspørselen etter varer og tjenester er drevet av forventet befolkningsutvikling. Når den er lav, samtidig som pendlingen er høy, se Tabell 4-2, resulterer dette i en moderat utvikling i handelsetterspørselen i Sørumsand frem til 2050.

4.4.2 Høy befolkningsvekst

Med en høyere befolkningsvekst vil kundegrunnlaget til Sørumsand være større i 2050 sammenlignet med Trend. Samtidig er det en stor andel av befolkningen som pendler, omtrent 1 500 flere sammenlignet med Trend. Befolkningsveksten er høy som følge av at Sørumsand er et av områdene som prioriteres i Regional plan for areal og transport. Etterspørsel etter varer og tjenester i Sørumsand vil derfor være høyere enn i Trend scenarioet.

4.4.3 Sentrumsutvikling

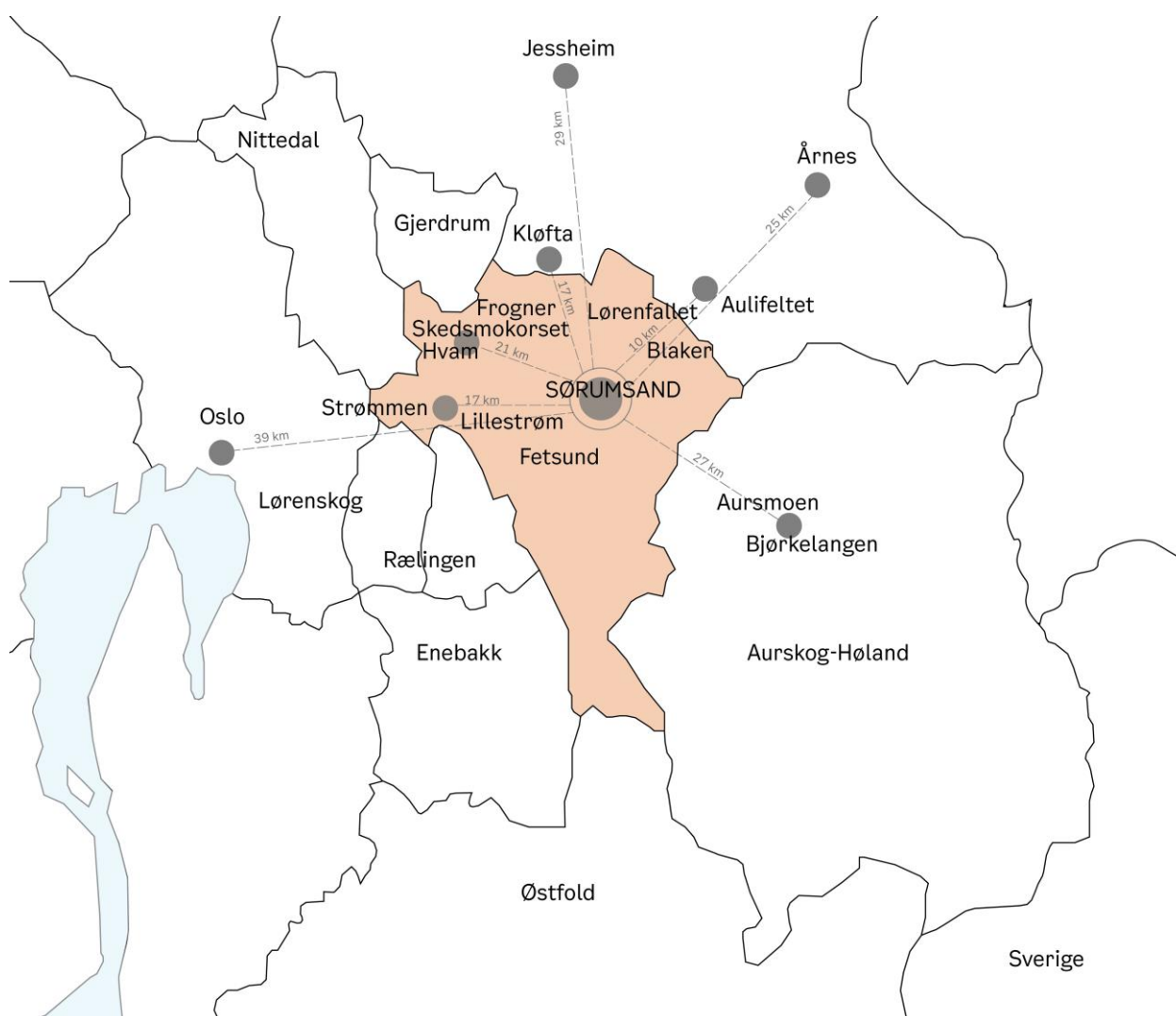
Høy befolkningsvekst og sentrumsutvikling betyr at en større andel av befolkningen i Sørumsand oppholder seg der. Scenarioet har derfor en lavere andel av befolkningen som pendler sammenlignet med Høy befolkningsvekst. Dette betyr at kundegrunnlaget er større sammenlignet med de andre scenarioene. Sentrumsutvikling er derfor det scenarioet med størst etterspørsel etter varer og tjenester i Sørumsand.

5 Konkurransen

Attraktiviteten til for handels- og næringsvirksomhet i Sørumsand er preget av tilbudet i konkurrerende handelsteder og -plasser. Sørumsand møter konkurranse fra nærliggende byer og tettsteder, samtidig som den utfordres av grensehandel og den stadig økende netthandelen. Bedriftene i Sørumsand må derfor kontinuerlig tilpasse seg for å møte behovet til kundene.

5.1 Nærliggende steder med konkurrerende tilbud

Handels- og næringslivet i Sørumsand møter konkurranse fra andre steder. Flere steder ligger i nær avstand til Sørumsand, se figur 5.1. Steder som Lillestrøm, Strømmen, Oslo og Jessheim bidrar til sterk konkurranse ved at områdene har et stort utvalg av butikker, tjenester og arbeidsmuligheter. Andre steder som kan være konkurransedyktige innenfor enkeltsegmenter.



Figur 5-1: Illustrasjon som viser nærliggende steder med konkurrerende tilbud. Kilde: Sweco.

5.1.1 Bjørkelangen og Aursmoen

Øst for Sørumsand ligger Aurskog Senter i Aursmoen og Bjørkelangen, begge er populære handelssentra blant innbyggerne i Sørumsand. Aurskog Senter rommer dagligvarebutikker, detaljhandel og servicenæringer, med totalt 14 forskjellige virksomheter. Bjørkelangen tilbyr en gågate og et kjøpesenter. På Anti Kjøpesenter finnes det omtrent 50 ulike bedrifter som dekker dagligvare, detaljhandel og forskjellige tjenester.

5.1.2 Lillestrøm, Strømmen og Lørenskog

Fra Sørumsand tar det 20 minutter med bil og 15 minutter med tog til Lillestrøm. I umiddelbar nærhet av Lillestrøm ligger betydelige handelssentra i både Strømmen og Lørenskog. Detaljvare- og servicetilbudet i Lillestrøm kan karakteriseres som omfattende. Handels- og næringslivet i Lillestrøm preges av et bredt spekter av bransjer med mange aktører innen hver sektor, og virksomhetene er av høy kvalitet. Lillestrøm huser mange av de ledende service- og butikkjedene.

Det er også betydelig trafikk fra Sørumsand til Strømmen, som er kjent for sitt kjøpesenter. Strømmen Storsenter er blant de største i Norge, med nærmere 200 butikker, spisesteder og andre virksomheter.

5.1.3 Skedsmo Senter/Skedsmokorset

Avstanden fra Sørumsand til Skedsmo Senter og Skedsmokorset er omtrent 20 kilometer. Dette tilsvarer cirka 25 minutters kjøretur med bil. Skedsmo Senter og Skedsmokorset tilbyr et bredt utvalg av handels- og servicetilbud. På Skedsmo Senter finnes dagligvare, detaljhandel, service og restauranter. På Skedsmokorset finnes detaljhandel, service, plasskrevende varer og restauranter.

5.1.4 Jessheim

Fra Sørumsand tar bilreisen til Jessheim omtrent 30 minutter, mens togturen tar rundt én time. Handels- og næringslivet i Jessheim er stort og mangfoldig, og preget av en betydelig ekspansjon de siste årene. Jessheim Storsenter står som et sentralt knutepunkt, med et bredt spekter av butikker som tilbyr alt fra dagligvarer til mote, elektronikk og hjemmeinnredning.

5.1.5 Hvam og Olavsgaard

Hvam-krysningen og Olavsgaard representerer viktige og konkurrerende handelsområder for plasskrevende varer. Begge ligger omtrent 20 minutter fra Sørumsand. Hvam-krysningen er anerkjent for sitt brede spekter av forretningsvirksomheter, inkludert større varehus, spesialforretninger, og dagligvarebutikker. I tillegg finner man en rekke servicebedrifter som tilbyr helsetjenester, bank, og finanstjenester.

Olavsgaard ligger i umiddelbar nærhet til E6, og er strategisk plassert for å betjene både lokal og regional trafikk. Dette området utgjør et viktig knutepunkt for diverse næringsvirksomheter, herunder hotell- og konferansetjenester, samt en variert samling av handels- og servicebedrifter.

5.1.6 Lørenfallet, Frogner og Årnes

Sørumsand ligger omtrent 10 km fra Lørenfallet, 14 km fra Frogner, og 22 km fra Årnes. Lørenfallet har et mindre, men voksende handels- og næringsliv med fokus på lokale butikker, dagligvarehandel og servicebedrifter.

Frogner tilbyr et variert handels- og næringsliv med både små og mellomstore bedrifter, inklusive dagligvarebutikker, kaféer, og spesialforretninger.

Årnes har et velutviklet handels- og næringsliv med et bredt spekter av butikker, restauranter og servicebedrifter, og fungerer som et sentralt handelsområde for Nes kommune med flere fritids- og kulturaktiviteter som trekker besøkende fra omkringliggende områder.

5.1.7 Kløfta

Fra Sørumsand tar det omtrent 20 minutter med bil til Kløfta. I Kløfta finner man Romerikssenteret, som tilbyr et omfattende og velutvalgt handelstilbud med sine 41 butikker. Langs E6 i Kløfta, er det også næringsvirksomheter innen plasskrevende næring, industri og bygg- og anleggssektoren. Lily Country Club, et opplevelses- og konferansehotell, tilbyr et bredt spekter av aktiviteter, inkludert golf. Hotellet har moderne konferansefasiliteter, noe som gjør det til et ideelt valg for både fritids- og forretningsreisende.

5.1.8 Oslo

Handels- og næringslivet i Oslo er svært mangfoldig og dynamisk. Sørumsand ligger omtrent 30 kilometer nordøst for Oslo. Med toget tar det rundt 30 minutter å pendle fra Sørumsand til Oslo Sentralstasjon.

Byen tilbyr et bredt spekter av både nasjonale og internasjonale butikker, kjøpesentre som Oslo City og Aker Brygge. I tillegg har Oslo en betydelig tjenestesektor med mange restauranter, kaféer, hoteller, og kulturtilbud som museer og teatre. Mange pendler fra omkringliggende områder som Sørumsand for å arbeide i Oslo benyttes seg av handels- og næringslivet i Oslo. For plasskrevende varer er det stort utvalg på Alnabru.

5.2 Handelslekkasje

Handelslekkasje er at bosatte i Sørumsand handler varer og tjenester utenfor Sørumsand.

Handelslekkasje fører til at konsum som ellers kunne ha blitt brukt i det lokale næringslivet, forsvinner til andre steder. Handelslekkasje skyldes at andre steder er mer konkurransedyktige enn bedriftene i Sørumsand. I tillegg blir handelslekkasjen forsterket av at utpendlingen fra Sørumsand er høy. Mange pendlere bruker arbeidsreisen til å handle av varer og tjenester i på steder som er mer konkurransedyktige enn Sørumsand.

I forbindelse med analysene har vi gjennomført befarings- og dialogmøte. Basert på tilbakemeldinger vi har fått, stemmer det godt at det er en stor handelslekkasje for detaljhandel. Siden handelslekkasjen er stor innen detaljhandel er det mindre fremtidig arealbehov for denne næringen sammenlignet med for dagligvarenæringen, se kapittel 2.

Vi har ikke hatt tilgang på datagrunnlag som viser omfanget av handelslekkasjer. I vårt estimat for arealbehov innenfor dagligvarer og detaljhandel har vi derfor forutsatt omfanget av handelslekkasje. Vi antar at de fleste som bor i Sørumsand handler dagligvarer lokalt.

For detaljhandel er tilbudet ved andre steder i nærområdet veldig bra, og antar derfor at en høy andel av slike varer kjøpes inn utenfor Sørumsand. I Tabell 5-1 har vi presentert våre antakelser for handelslekkasje for disse to næringsgruppene.

Næringsgruppe	Konsum utenfor Sørumsand
Dagligvarer	21 prosent
Detaljhandel	56 prosent

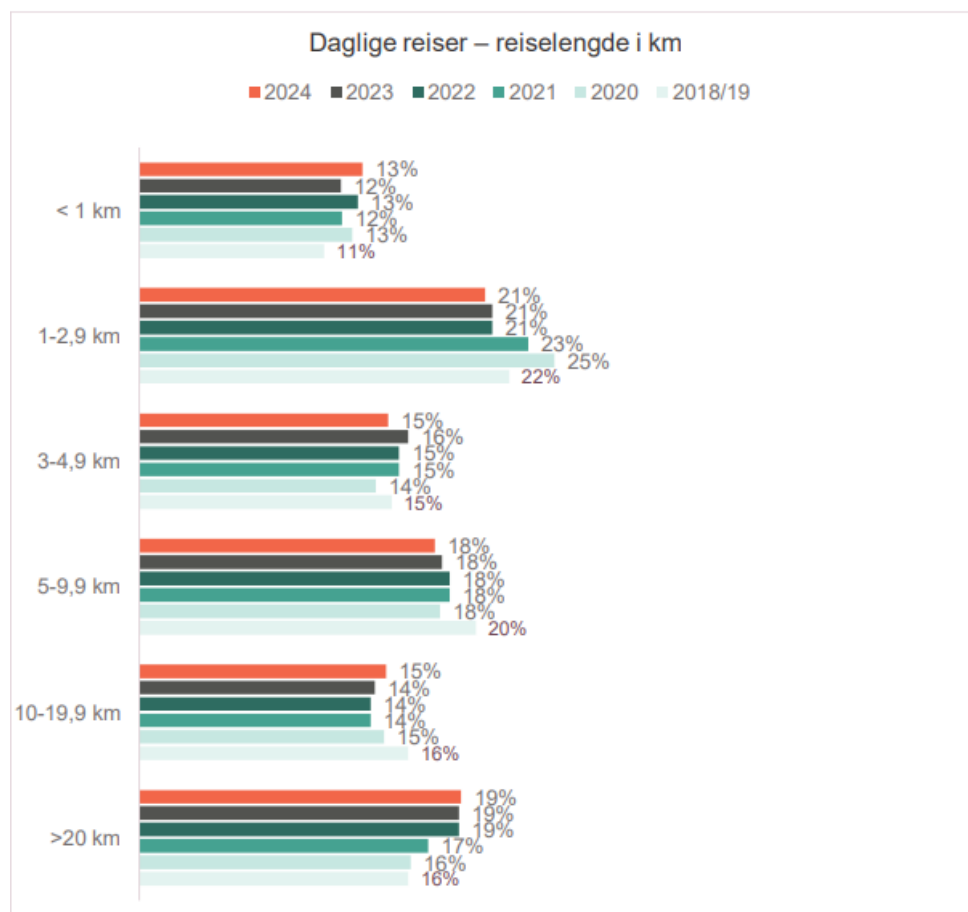
Tabell 5-1. Handelslekkasje i Sørumsand 2025. Kilde: Sweco.

For øvrige næringsgrupper har vi kvalitativt vurdert handelslekkasjen. Når det gjelder plasskrevende varer som møbler, hvitevarer, elektronikk og byggematerialer, antar vi at handelslekkasjen omtrent er på nivå med detaljhandel. Handelslekkasjen innenfor servicenæringen antar vi er høy.

Tilbudet på andre steder i nærområdet er innenfor kort reise og kan for mange kombineres med en kort biltur. Det samme gjelder for restauranter. Oslo og Lillestrøm har et bredere tilbud og mange flere restauranter med en fullservice tilbud. Det lokale restauranttilbudet i Sørumsand mangler tilsvarende variasjon og kvalitet. Vi antar derfor at bosatte i Sørumsand ofte foretrekker å spise på restauranter utenfor Sørumsand.

5.2.1 Lengden på handelsreiser

Ifølge nasjonale reisevaneundersøkende (RVU) er de fleste daglige reisende mellom 1,2-9 km⁵. Figur 5-2 viser at 21 % av befolkningen reiser 1-2,9 km for handelsreiser, mens de øvrige avstandene er jevnt fordelt, både for kortere og lengre handelsreiser.



Figur 5-2: Handlereisers lengde i strekning. Kilde: Nøkkelrapport 2024 for nasjonal reisevaneundersøkelse.

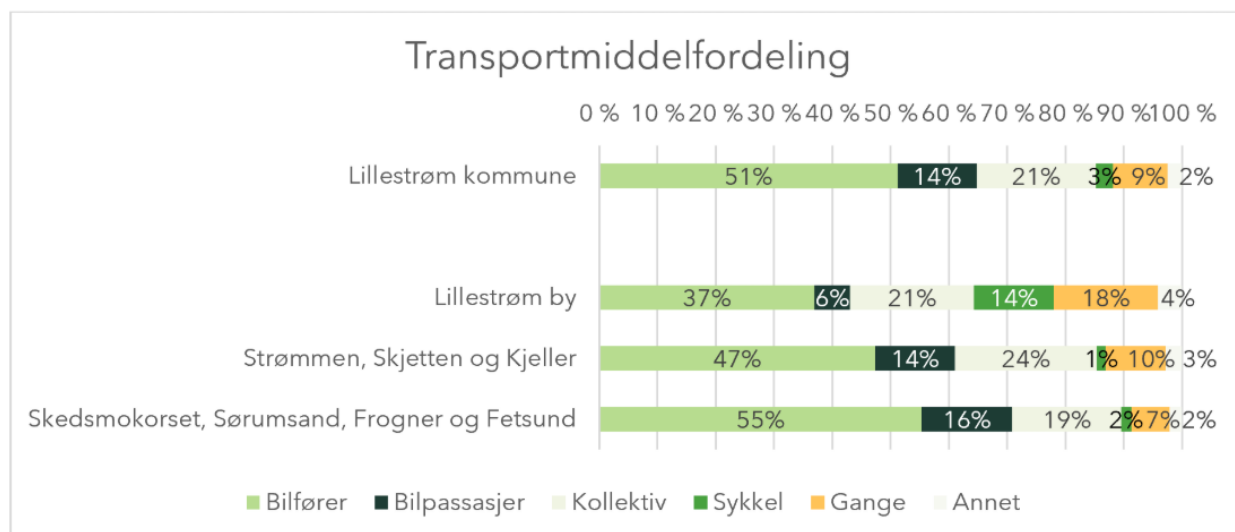
Resterende data er hentet fra Reisevaneundersøkelsen for Lillestrøm kommune fra 2021, utarbeidet av Asplan Viak⁶. Til tross for at disse dataene er noe utdaterte, gir resultatene innsikt i tendenser for geografiske variasjoner i reisebehov. Undersøkelsen har delt kommunen inn i tre delområder: Lillestrøm by, Strømmen, Skjetten og Kjeller, samt Skedsmokorset, Sørumsand, Frogner og Fetsund.

Reisevaneundersøkelsen for Lillestrøm kommune viser at bil er det prefererte transportmiddelet for handelsreiser blant befolkningen i Sørumsand. Figur 5-35-3 indikerer at 71 prosent av disse reisene skjer med bil, noe som er en høyere andel sammenlignet med nærliggende områder.

Videre fremgår det av undersøkelsen at førerkortandelen i områdene Skedsmokorset, Sørumsand, Frogner og Fetsund er på hele 94 prosent. I tillegg viser undersøkelsen at kun 5 prosent av husholdningene i disse områdene mangler tilgang til bil. Grafen viser også at gåing og sykling er mindre benyttede transportmetoder sammenlignet med de øvrige delområdene.

⁵ Opinion AS på vegne av Statens Vegvesen. Nøkkelrapport 2024 nasjonal reisevaneundersøkelse.

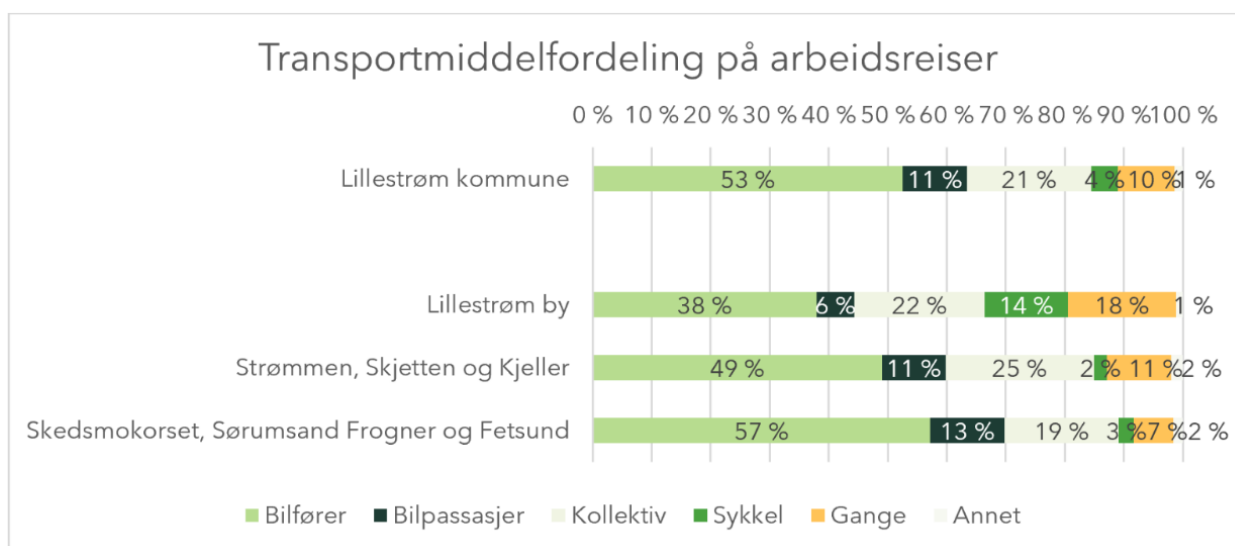
⁶ Asplan Viak. Reisevaneundersøkelse for Lillestrøm kommune 2021.



Figur 5-35-3: Transportmiddelfordeling for Lillestrøm kommune. Kilde: Reisevaneundersøkelsen for Lillestrøm kommune, 2021.

5.2.2 Innkjøp i forbindelse med arbeidsreiser

Reisevaneundersøkelsen for Lillestrøm kommune viser at innbyggerne i Skedsmokorset, Sørumsand, Frogner og Fetsund har en gjennomsnittlig daglig reiseavstand på 2,43 km, sammenlignet med det nasjonale gjennomsnittet på 2,82 km per dag. Figur 5-45-4 illustrerer at 70 % av befolkningen benytter bil til arbeidsreiser, mens 19 % foretrekker tog. Det antas at flere benytter seg av handels- og næringstilbud i forbindelse med arbeidsreiser.



Figur 5-45-4: Transportmiddelfordeling på arbeidsreiser for Lillestrøm kommune. Kilde: Reisevaneundersøkelsen for Lillestrøm kommune, 2021.

5.3 Grensehandel

Vår vurdering er at omfanget av grensehandel for bosatte i Sørumsand er begrenset. En lang reisevei og svekket norsk krone gjør at grensehandel ikke utgjøre en stor konkurranse for handel -og næringsliv i Sørumsand.

For innbyggere i Sørumsand tar det 1 time og 30 minutter å reise til Charlottenberg, et sted kjent for flere populære kjøpesentre. Ifølge statistikk fra Statistisk sentralbyrå er dagligvarer og detaljhandel de mest vanlig kjøpte varene ved grensehandel.

5.4 Netthandel

Netthandel har blitt en del av konsummønsteret i Norge. Vi antar at netthandelen ikke betjenes lokalt og at varer innenfor de ulike næringene sendes fra lagre som er lokalisert utenfor Sørumsand. Netthandel virker derfor dempende på arealbehovet innenfor de fleste næringer, ettersom fysiske utsalgssteder blir mindre benyttet.

Næringsgruppe	Andel netthandel
Dagligvarer	5,0 %
Detaljhandel	20,0 %

Tabell 5-2. Andel netthandel fordelt på næringsgruppene i 2050. Kilde Statistisk sentralbyrå, Proff.no⁷ og Oda⁸.

I våre vurderinger av arealbehov har vi tatt hensyn til andelen netthandelen av samlet konsum, og i 2050 antar vi at det vil være en økning i andelen netthandel innenfor de to næringsgruppene, se Tabell 5-2. Denne vurderinger er gjort på usikkert grunnlag siden det er vanskelig å predikere fremtidig utvikling. Vi har lagt til grunn en andel netthandel som er høyere enn den vi observerer i dag. De siste årene har netthandelen økt innen de fleste næringsgruppene. Dette gjelder både for handel fra norske og utenlandske bedrifter. Fra 3. kvartal i 2022 til 3. kvartal i 2023 var det en økning på 21 prosent i netthandel.⁹

For konsum i 2025 har vi anslått andelen (2 %) netthandel innenfor dagligvareneringen. Dette har vi gjort på bakgrunn av opplysninger som viser omsetningstall for nettilbudet til Oda og Hello Fresh. Vi har beregnet andelen på bakgrunn av SSBs samlede omsetningstall for dagligvareneringen totalt¹⁰. Andelen netthandel for detaljhandel (10 %) har vi anslått på usikkert grunnlag. Vi antar at netthandel også er omfattende innenfor deler av servicenæringen, og innenfor plasskrevende næringer.

Når det gjelder restauranter vil det være behov for fullservice tilbud, mens et nettilbud (take-away) vil delvis betjenes av et lokalt marked.

5.5 Tilreisende kunder

Sørumsand har noen tilreisende kunder fra naboområdene. På bakgrunn av kvalitative funn fra intervjuer antar vi at dette er besøkende fra mindre steder lokalt, og ikke andre tettsteder eller byer. Tilreisende kunder til Sørumsand antas å handle innen en avstand på 5 til 10 km. Kunder som besøker Sørumsand kommer fra Blaker, Aulifeltet, Rånåsfoss, Lørenfallet, Lundermoen, Fetsund, Bjørkelangen og Hogstfeltet. På grunn av handels- og næringsomfanget, samt kvalitetsdimensjonen, antas det at det ikke er en betydelig mengde tilreisende kunder fra områder som ligger mer enn 10 kilometer unna for å handle i Sørumsand.

⁷ Proff.no. Omsetning 2024.

⁸ Oda. Oda er vekstvinner i dagligvaremarkedet.

⁹ Statistisk sentralbyrå. Netthandelen av varer har økt.

¹⁰ Statistisk sentralbyrå. Stabil vekst i detaljhandelen – dagligvarebutikkene fortsetter å dra opp omsetningen (2025)

6 Handelsnæringen

I dette kapittelet viser vi estimert konsum i bedrifter i Sørumsand innenfor handelsnæringen. På bakgrunn av estimert konsum har vi beregnet arealbehovet til bedriftene for 2050. Arealbehovet er presentert i kapittel 2. For arealbehov på bakgrunn av konsum har vi lagt til grunn at inntektsgrunnlag på 40.000 kr per kvadratmeter, målt ved BRA.

6.1 Lokalt konsum

Lokalt konsum er avhengig av befolkningsnivået, andelen netthandel, handelslekkasje og tilreisende.

Lokalt konsum = konsum befolkning i Sørumsand netthandel handelslekkasje + tilreisende

Befolkningsutviklingen er beskrevet i kapittel 4.1, netthandel i kapittel 5.4 og handelslekkasje i kapittel 5.2. Dersom vi tar utgangspunkt i konsum for 2025 ser vi at en vesentlig del av konsumet til innbyggerne i Sørumsand innenfor detaljhandel utføres andre steder eller på nettet. Dagligvarenæringen opplever en mye mindre handelslekkasje, se Tabell 6-1.

Næringsgrupper	Lokalt konsum	Handelslekkasje
Dagligvare	248	65
Detaljhandel	68	84

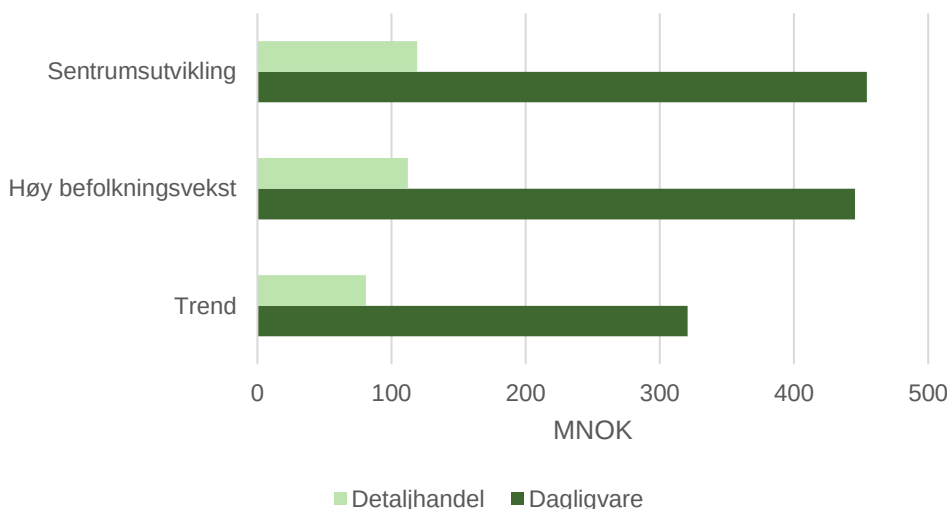
Tabell 6-1. Lokalt konsum og handelslekkasje i 2025. 2025-priser (MNOK). Kilde: Sweco.

Konsumet i Sørumsand tar utgangspunkt i Statistisk sentralbyrå sin forbrukerundersøkelse som fordeler forbruksutgifter per husholdning i Norge etter vare- og tjenestegrupper. Vi antar at innbyggerne i Sørumsand har samme konsummønster som resten av landet og at undersøkelsen derfor er representativ for denne analysen. Resultatene er for 2022 og har blitt justert til 2025 etter konsumprisindeksen.

Konsumet har blitt fremskrevet til 2050. Befolkningens lokale konsum i Sørumsand er avhengig av de ulike utviklingssenarioene. Dersom en større andel av befolkningen oppholder seg i Sørumsand vil dette bety at det er en mindre handelslekkasje. En større del av befolkningens konsum dekkes da lokalt. Det lokale konsumet endrer seg avhengig av hvilket utviklingsscenario vi legger til grunn, se Tabell 6-2 og Figur 6-1.

Næringsgrupper	Trend	Høy befolkningsvekst	Sentrumsutvikling
Dagligvare	321	446	454
Detaljhandel	81	112	119

Tabell 6-2. Lokalt konsum 2050 fordelt på ulike utviklingsscenarioer. 2025-priser (MNOK). Kilde: Sweco.



Figur 6-1: Lokalt konsum 2050 fordelt på ulike utviklingsscenarioer. Kilde: Sweco.

6.2 Inntekt

Den disponible inntekten, etter skatt, til innbyggerne i Sørumsand har vi beregnet til om lag 950 000 NOK i 2025.¹¹ Dette er omtrent 17 prosent høyere en disponibel inntekt for hele landet. Justeringen har blitt gjort på bakgrunn av oversikt over inntekt for husholdninger på kommunenivå for Sørumsand i 2019.¹² I analysen har vi fremskrevet den disponible inntekten med årlig realinntektsvekst (BNP per innbygger) på 0,5 prosent.¹³ Disponibel inntekt har en direkte påvirkning på konsumet. Vi har derfor oppjustert konsumet for innbyggerne i Sørumsand i tråd med at de har i gjennomsnitt høyere disponibel inntekt enn Norge generelt. Konsumutviklingen følger real inntektsveksten.

6.3 Forbruksmønster

Vi antar at forbruksmønsteret i Sørumsand fordeler seg på ulike varetyper på samme måte som det gjør for resten av landet. I SSB sin forbrukerundersøkelse er konsumet fordelt inn i 13 forskjellige vare- og tjenestegrupper. I handelsanalysen har vi fordelt konsumet inn i 2 næringsgrupper, se Tabell 6-3.

Næringsgruppen dagligvare inkluderer matvarer og alkoholfrie drikkevarer. Dette representerer grunnleggende behov og daglig konsum for husholdninger. Dagligvare skiller seg fra detaljhandel, hvor vi har valgt å inkludere alkoholholdige drikkevarer, tobakk, klær og skotøy. Dette er ofte varer som konsumeres sjeldnere sammenlignet med dagligvarer, og kan også ha en større sesongavhengighet. Med denne fordelingen kan vi bedre forstå og analysere konsumet i Sørumsand og finne et estimat for arealbehovet innenfor gruppene.

Næringsgrupper	Vare- og tjenestegrupper (SSB)
Dagligvare	Matvarer og alkoholfrie drikkevarer
Detaljhandel	Alkoholholdige drikkevarer og tobakk Klær og skotøy

Tabell 6-3. Vare- og tjenestegrupper fordelt på næringsgrupper. Kilde: SSB.

¹¹ Statistisk sentralbyrå. Gjennomsnitt for disponibel inntekt etter skatt, inkludert stønader.

¹² Statistisk sentralbyrå. Tabell 06944.

¹³ Meld. St. 31 (2023-2024) – Perspektivmeldingen 2024.

7 Behovet for næringsliv i Sørumsand

For å vurdere behovet for næringslivet samlet har vi anvendt en kvalitativ metode. Metoden inkluderer behov uttrykt av kommunen, vurdering av behov uttrykt av næringslivet selv, samt Swecos vurdering av sentrumsutvikling i områder som ligner Sørumsand. I behov uttrykt av kommunen har vi lagt vekt på kommunens næringspolitikk. I kapittel 6 har vi til sammenligning, beregnet arealbehovet for handelsnæringen spesifikt.

7.1 Næringspolitikk

Lillestrøm kommune har satt føringer for utvikling av næringslivet i Sørumsand. Føringene ivaretar kommunens samarbeid med andre kommuner i Oslo og Akershus om areal- og transportpolitikk.

7.1.1 Regional plan og areal og transport i Oslo og Akershus (2015)

Sørumsand er utpekt som et vekstområde i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.¹⁴ Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus definerer en overordnet areal- og transportstruktur som skal prioriteres i den videre utviklingen av regionen.

Sørumsand er utpekt til å være et av de prioriterte tettstedene i regionen, se Figur 7-1. Sørumsand har en gunstig plassering i det regionale kollektivsystemet, samtidig som tettstedet har arealpotensial. Ifølge regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015) forventes det at det legges til rette for en høyere vekst her enn i de andre lokale byene og stedene, og at kollektivtilbudet prioriteres tilsvarende¹⁵.

7.1.2 Regional plan for handel, service og senterstruktur (2018)

Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus er en plan som konkretiserer føringene som ble gitt i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, og hvordan Akershus fylkeskommune oppfyller sin rolle som regional planmyndighet¹⁶.

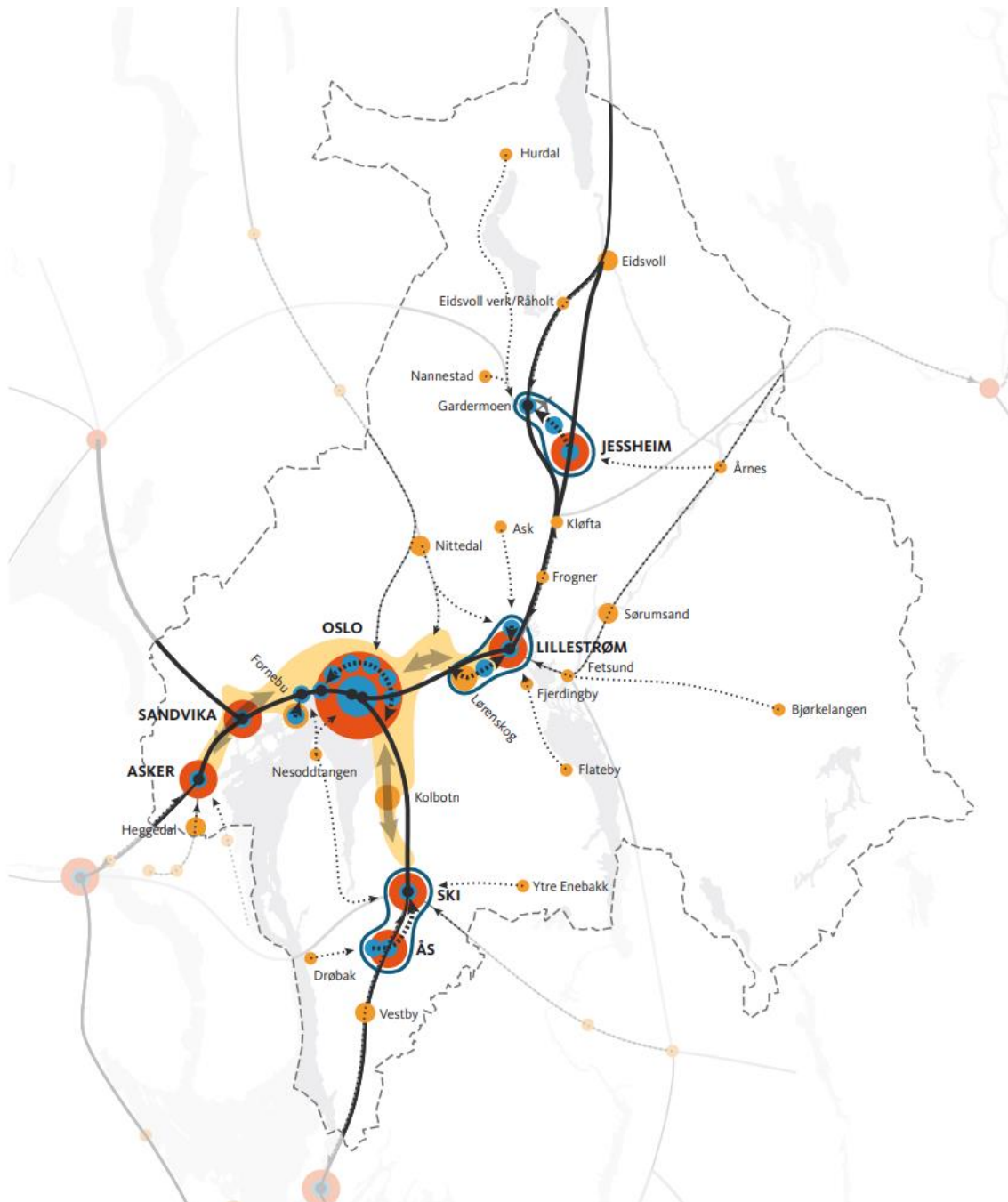
Planen foreslår at handel og næring sentreres i tettstedene. Dette er en viktig drivkraft for å skape et levende sentrum. Ved å plassere handel og næring i sentrum, sikrer man at en større del av befolkningen kan utføre sine innkjøp i nærområdet, noe som reduserer behovet for lange reiser.

Selv om fortetting skjer rundt sentrum og knutepunkt, bor en betydelig del av kundene utenfor tettstedene. I planen står det at kommunene tilby parkeringsmuligheter som er tilstrekkelig attraktive til å konkurrere med frittstående kjøpesentre. Den regionale planen vektlegger viktigheten av å tilrettelegge for samspill mellom næringsliv, kultursektoren, miljø- og bevaringsinteresser ved utviklingen av sentrum i tettsteder.

¹⁴ Akershus fylkeskommune. *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2018)*

¹⁵ Akershus fylkeskommune. *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2018)*

¹⁶ Akershus fylkeskommune. *Regional plan for handel, service og senterstruktur.*



Figur 7-1. Illustrasjon viser regional areal -og transportstruktur. Kilde: Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

7.1.3 Kommunale planer

7.1.3.1 Kommuneplanens arealdel, Lillestrøm kommune (2023-2035)

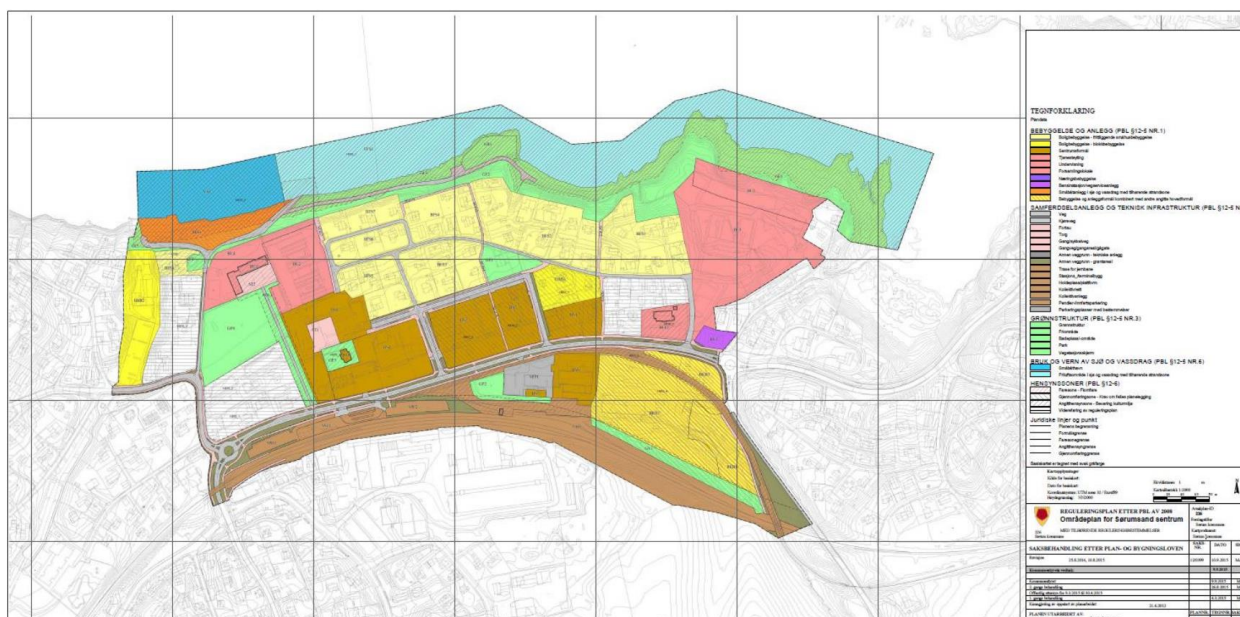
Kommuneplanens arealdel fastslår at Lillestrøm by og Kjeller som tar størst vekst og urban utvikling, men det er også lagt til rette for vekst og utvikling i Sørumsand. I henhold til kommuneplanens arealdel skal Sørumsand være flerfunksjonelt og tilby et variert arbeidsmarked, samt handels-, tjeneste- og aktivitetsmuligheter. Det skal utvikles attraktive felles uterom og grøntarealer.

I Sørumsand skal ikke parkering for privatbil dominere sentrum, men plasseres strategisk i tilknytning til hovedveinettet. For å skape et levende sentrum sier planen at første etasje skal være reservert for publikumsrettede aktiviteter, ikke boliger, innenfor en radius på 300 meter fra stasjonen til tettstedet. For næringsbygg er det fastsatt at utnyttelsesgraden skal være 50 prosent bebygd areal (BYA), og 45 prosent bebygd areal (BYA) i skrående terreng. Etasjehøydene i bygningene i sentrumsområde skal muliggjøre etablering av kontorer i andre etasje.¹⁷

7.1.4 Områdeplan for Sørumsand sentrum (2015)

Områdeplanen for Sørumsand sentrum er under revisjon. Gjeldende områdeplan for Sørumsand ble vedtatt i 2015. I forbindelse med arbeidet med gjeldende områdeplan utarbeidet kommunen temaplaner for både utforming og parkering.

Gjeldende områdeplan legger opp til at bygg og uteområder skal være egnet for bedrifter fra innenfor de fleste næringsgruppene. I tillegg åpner gjeldende områdeplan for utendørs parkeringsplasser i sentrum av Sørumsand.



Figur 7-2: Gjeldende områdeplan, vedtatt i 2015, for Sørumsand sentrum. Kilde: Lillestrøm kommune.

¹⁷ Lillestrøm kommune. Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035.

Målet med revisjon av områdeplanen er å legge et solid grunnlag for ønsket tettstedsutvikling i Sørumsand. Den reviderte områdeplanen har derfor som mål å gi føringer for utviklingen av handel -og næring i Sørumsand sentrum. Kommunen ønsker å legge til rette for vekst i næringslivet som er lokalisert i sentrum av Sørumsand. Planen vil også gi retningslinjer for handel -og næringsutvikling for resten av tettstedet Sørumsand.

For å stimulere til etablering av bedrifter innenfor enkelte ønskede næringsgrupper, er det nødvendig å ta valg for utforming av bygg, uteområder og parkering. Bedrifter i ulike næringsgrupper har ulike behov for utforming av bygg, uteområder og parkering. Sweco er av den oppfatning at den nåværende områdeplanen mangler tilstrekkelig klarhet om ønskede typer bygg, uteområder og parkeringsløsninger i sentrum. Sweco mener at den gjeldende områdeplanen mangler sammenheng mellom de næringsgruppene det er ønske at lokaliserer seg i sentrum, og retningslinjene for bygg, uteområder og parkeringsløsninger som skal imøtekomme deres behov.

Basert på vår innsikt i foreløpig arbeid med revisjon av områdereguleringen og uttalelser fra informanter fra kommunen legger vi til grunn at revidert områdeplan vil møte arealbehovet til bedrifter innenfor de ulike næringsgruppene. Revisjonen av områdeplanen ønsker å styrke uteområder og grøntarealer som imøtekommer næringslivets behov. Dette innebærer at bedriftene lokaliseres i bygningenes første etasje, og at inngangen til bedriftene som hovedregel skal være fra gateplan for å sikre aktive fasader.

I forbindelse med områdeplanen har parkering vært et viktig tema, og det anbefales at løsninger vurderes hvor parkering plasseres under bakken eller i tilknytning til hovedveinettet utenfor det nærmeste sentrumsområdet. Sweco anbefaler at disse løsningene vurderes nøye for å sikre en effektiv og bærekraftig utvikling av området.

7.2 Behov som er identifisert av næringslivet selv

I forbindelse med handels -og næringsanalysen har vi vært på befaring av Sørumsand sentrum, hvor vi besøkte ulike typer handels- og næringslokaler. Under befaringen intervjuet vi flere butikkeiere for å innhente ytterligere informasjon. Videre ble det gjennomført brukermedvirkning som en del av offentlig dialogmøte med næringsdrivende.

Under dialogmøtet med næringsdrivende ble flere behov fremhevet. Næringslivet påpekte at det nåværende sentrum oppfattes som fragmentert, og det er av stor betydning at alle aktører samarbeider for å styrke handels- og næringslivet samt etablere et enhetlig handelssentrum.

Næringsaktørene oppfordret kommunen til å prioritere næringsarealene i områdereguleringen for Sørumsand sentrum, slik at det blir mer rettet mot bedrifter som ikke er plasskrevende. Representanter fra bedrifter med plasskrevende behov deler denne oppfatningen. Imidlertid fremhevet deres representanter at de også trenger areal, men at de ønsker arealer med lavere leiekostnader, enn for andre næringsarealer. Fra deres ståsted er det ikke nødvendig å lokaliseres i sentrum, i nærheten av annen handel. Næringsaktørene etterlyste en helhetlig utviklingsplan som omfatter både sentrum og omkringliggende områder.

Videre ble det vektlagt at det bør legges til rette for å skape flere arbeidsplasser og servicenæringer lokalt, noe som vil støtte både eksisterende og nye bedrifter.

Næringslivet fremmet også et ønske om at parkeringsreguleringen justeres i henhold til lokale forhold, og ikke opprettholdes med samme strenge retningslinjer som i Lillestrøm. Dette er særlig viktig ettersom den pågående nedbyggingen utgjør en trussel mot de eksisterende parkeringsplassene. Næringsaktørene understreket viktigheten av å ivareta parkeringsplasser for å opprettholde et velfungerende handelssentrum i Sørumsand.

7.3 Næringslivet i steder som ligner Sørumsand

Sweco har studert byer og tettsteder med vellykkede handels- og næringslivsstrukturer for å identifisere de faktorene som bidrar til deres suksess, og utreder jevnlig føringer for transformasjon av lignende steder. Erfaring fra slike utredninger har også vi benyttet i vår vurdering av næringslivets arealbehov i Sørumsand sentrum.

Dagens tilbud av bedrifter i Sørumsand sentrum kommer frem av Tabell 7-1. Målt i antall bedrifter er vår vurdering at dagens tilbud tilsvarer omtrent behovet for bedrifter, når vi sammenligner med lignende steder som har fått til en vellykket utvikling. Den største forskjellen mellom bedriftene i slike steder og dagens tilbud av bedrifter i Sørumsand er knyttet til kvaliteter i bygg og byrom, se kapittel 0 for en nærmere omtale.

Næringsgruppe	Dagens tilbud av bedrifter	Anbefalt tilbud av bedrifter totalt	Anbefalt (m ²) tilbud per næring totalt
Service	20	25-30	12 000 m ²
Restauranter	5	7-10	3000 m ²
Detaljhandel	13	20-25	3000 m ²
Dagligvare	4	4-5	12 000 m ²

Tabell 7-1: Viser antall næringer vi anbefaler til Sørumsand sentrum. Kilde: Sweco.

Når det gjelder utviklingen i antall bedrifter er det likevel vår vurdering er at det i sentrum av Sørumsand er behov for å styrke tilbudet noe innen service, restaurant- og detaljvarehandel. Det er særlig bedrifter innenfor handel i Sørumsand som bør styrkes. Med handel mener vi salg av varer og tjenester til besøkende kunder.

Bedrifter innenfor forretningsmessig tjenesteyting (inngår i næringsgruppen service) har også et arealbehov i sentrum av Sørumsand. Dette er bedrifter med arbeidsplasser, men som ikke representerer handel til besøkende kunder. Sweco forventer at Sørumsand forblir et tettsted hvor mange innbyggere penger. Imidlertid, dersom kommunen og næringslivet legger til rette for egnende arealer, kan tettstedet lykkes med forretningsmessig tjenesteyting.

Årnes sentrum og bysenteret Sæter på Nordstrand er eksempler på vellykkede handelssentre. Sentrumsområdene i Årnes og Sæter har gjennomgått betydelig utvikling i nyere tid, noe som har styrket deres rolle som attraktive handelsområder.

For sentrumsområdene i Årnes og Sæter utgjør dagligvarehandel, detaljhandel, service og restauranter hovedvekten i av bedriftene. Det innebærer at bedrifter innenfor næringer som plasskrevende handel, industri, bygg og anlegg ikke er lokalisert i nevnte sentrumsområder. Det er også begrenset med bedrifter innenfor forretningsmessig tjenesteyting.

Som beskrevet i kapittel 5.5, har Sørumsand tilreisende kunder fra omkringliggende områder, inkludert Blaker, Aulifeltet, Rånåsfoss, Lørenfallet, Lundermoen, Fetsund, Bjørkelangen og Hogstfeltet. Sweco antar at en styrking av handels- og næringsomfanget i Sørumsand sentrum, kombinert med en oppgradering av kvalitetsdimensjonen, vil tiltrekke flere tilreisende kunder, inkludert de som bor mer enn 10 km unna.

I bydelssenteret Sæter finnes det et variert utvalg av servicetilbud som tiltrekker kunder til sentrum på forskjellige tider av døgnet. Sæter har 22 bedrifter innenfor servicenæringen som tilbyr et bredt utvalg av høy kvalitet. For Sørumsand er det allerede et solid servicetilbud, som kan utvides noe. Vi anbefaler rundt 20-25 typer bedrifter innenfor servicenæringen i Sørumsand.

Felles for Årnes sentrum og Sæter, er at sentrumsområdene tilbyr et stort og mangfoldig utvalg av detaljvarehandel. Sentrumsområdene var tidligere preget av typiske nisjebutikker, men etter gjennomførte

moderniseringer har flere kjedebutikker etablert seg. Næringsaktørene i Sørumsand sentrum uttrykker ønsket om tilsvarende utvikling i Sørumsand sentrum.

Selv om detaljhandelen utgjør den største andelen av handelsvirksomheten i Sørumsand sentrum, ser vi at utvalget ikke er tilstrekkelig, og at det er utfordrende å drive detaljvarebutikk i Sørumsand. Flere av butikkene i sentrum fremstår som nisjeforretninger, hvor prisnivået oppfattes som høyt. For å tiltrekke flere besøkende, er det essensielt med et bredere utvalg av butikker, slik at kundene velger å handle i Sørumsand i istedenfor å reise til andre handelssteder. Det anbefales å etablere rundt 20-25 detaljvarebutikker som dekker et bredt spekter av produkter. Detaljvarehandelen bør inkludere klesbutikk, bokhandel, sportsbutikk, blomsterbutikk, skobutikk, barnebutikk og interiørbutikk.

Årnes og Sæter har et omfattende og variert tilbud av restauranter. I disse sentrumsområdene finner man forskjellige typer restauranter som tilbyr både innendørs og utendørs sitteplasser, og som er vendt mot et felles byrom. I Sørumsand sentrum er tilbudet av serveringssteder begrenset. Mange av de eksisterende restaurantene tilbyr kun take-away og har ingen fullservice tilbud med sittemulighet.

Serveringssteder med fullservice tilbud, særlig de som er tilknyttet en møteplass, forventes å tiltrekke flere mennesker til sentrum. Det er identifisert et behov for flere serveringssteder som kan tilby et bredere utvalg enn det nåværende tilbudet. I Sørumsand mener vi det behov for et utvalg på 7-10 serveringssteder, inkludert kaféer, middagsservering, take-away og barer. Et variert spekter av serveringssteder vil sørge for at flere velger å oppholde seg i sentrum på ulike tider av døgnet, noe som vil bidra til økt bruk av sentrumsområdet.

Bedrifter innenfor forretningsmessig tjenesteyting, som inngår i næringsgruppen service, har også et arealbehov i sentrum av Sørumsand. Dette er virksomheter med arbeidsplasser, men de representerer ikke handel rettet mot besøkende kunder. Nyetableringer av slike bedrifter er avhengige av faktorer som kort avstand til arbeidsmarkedet, nærhet til business-to-business-markedet og leiepriser. Særlig den fysiske nærheten til business-to-business-markedet er viktig.

I sammenligning med bedrifter innen handel, er bedrifter innen forretningsmessig tjenesteyting noe mindre avhengige av utforming av bygg og arealer.. Sørumsand i dag er et tettsted hvor en betydelig del av befolkningen pendler. For å øke antall arbeidsplasser i sentrum er Sørumsand avhengig av at noen bedrifter starter opp og etablerer seg. Fordi business-to-business-markedet er viktig, vil nyetablerte bedrifter øke attraktiviteten til Sørumsand som et sted for forretningsmessig tjenesteyting, og dermed stimulere til ytterligere nyetableringer. Sweco understreker at en slik utvikling ikke er den mest sannsynlige. Derfor er vi også moderate i vårt anslag på behov for arealer til denne typen bedrifter. Sweco anbefaler at områdeplanen inneholder fleksible bestemmelser for forretningsmessig tjenesteyting, ettersom det er utfordrende å forutsi utviklingen av Sørumsand sentrum, spesielt med tanke på pendlingsmønstre.

7.4 Kvaliteter i byrom og bygg

Bebyggelse og utformingen av byrommene har en betydelig påvirkning på handelsnæringen. Attraktive og velutformede byrom og bebyggelse skaper et innbydende miljø som oppfordrer folk til å tilbringe tid i sentrum. Dette kan resultere til økt bruk, noe som er avgjørende for butikkers og serveringssteders overlevelse og vekst.



Kompakt sentrums-kjerne:

Sørumsand har i dag et kompakt sentrum med korte avstander, hvor store deler av arealet opptas av parkeringsplasser. En omstrukturering av sentrumsområdet kan frigjøre plass til nye funksjoner. Ved å plassere parkering under bakken, kan man skape mer rom for næringsliv og gjøre sentrum mer attraktivt og levende.

Offentlig møteplasser:

Stedsanalysen peker på en mangel av offentlige møteplasser i Sørumsand. Med økt fortetting øker behovet for nye steder hvor folk kan samles. Eksempler på slike møteplasser inkluderer kaféer, puber, bibliotek, kaffebarer og parker. Med togstasjonen som et sentralt målpunkt i Sørumsand, vil det være ideelt for handels- og næringslivet å etablere en møteplass som trekker folk til sentrum.



Aktive fasader:

Førsteetasjene på bygningene er avgjørende for byrommets karakter, da det er her mennesker ferdes, ser og opplever. Dette nivået er der livet innendørs og utendørs møtes, og offentlig og privat rom samhandler. Derfor er det viktig å sikre aktive og interessante førsteetasjer som gjør gåturer langs fasadene opplevelsesrike og spennende. Store vinduer og dører er essensielle for å åpne opp bygningen mot handel og næring, samtidig som de inviterer kunden inn.

