

Saksfremlegg

Arkivsak-dok. PLAN-20/01417-247
Saksbehandler Mari Ingeborg Bjør Hognestad

Saksgang	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og samfunn	22.10.2025

Førstegangsbehandling - Detaljregulering for Blakerveien 3, 9 og Noractorgården

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Forslag til Detaljregulering for Blakerveien 3, 9 og Noractorgården, med plankart for vertikalnivå 1, 2 og 3, datert 04.09.2025 og bestemmelser datert 19.09.2025, legges ut til offentlig ettersyn. Dette skjer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, 1. ledd, samt § 12-11.
2. Før høring og offentlig ettersyn, innarbeides parkeringsnorm for arealformålet *offentlig eller privat tjenesteyting* i bestemmelsene.
3. Før høring og offentlig ettersyn, endres bestemmelsene til felt KBA3-4 slik at det ikke er tillatt med arealformål *forretning*.
4. Før høring og offentlig ettersyn, innarbeides bestemmelser om at det kun er tillatt med detaljhandel/dagligvarehandel i felt KBA1-2.
5. Før høring og offentlig ettersyn, fjernes bestemmelse 7.3.1 nr. 5. Denne erstattes av et nytt rekkefølgekrav i 7.4.3 nr. 10 som sikrer at o_PA1-2 opparbeides før bebyggelse tas i bruk innenfor felt BB1-3 og KBA1-2.
6. Før andregangsbehandling, bearbeides bestemmelsene til f_UTE1 for å sikre flere av kvalitetene som er vist i landskapsplanen.
7. Før andregangsbehandling, utredes mulighet for å omregulere deler av o_V1 til arealformål *gatetun*.
8. Før andregangsbehandling, skal det foreligge en plan for hvordan o_PA1-2 skal opparbeides.

Vedlegg:

- 1 Reguleringsbestemmelser rev. 22.09.2025
- 2.1 Plankart samletegning rev. 24.09.2025
- 2.2 Plankart vertikalnivå 1 rev. 19.09.2025
- 2.3 Plankart vertikalnivå 2 rev. 19.09.2025
- 2.4 Plankart vertikalnivå 3 rev. 04.09.2025
- 3 Planbeskrivelse Blakerveien rev. 22.09.2025
- 4 Faktaark
- 5.1 Oversiktsplan rev. 28.08.2025
- 5.2 Landskapsplan rev. 28.08.2025
- 5.3 Brøyteplan rev. 28.08.2025
- 6 Illustrasjonshefte rev. 22.09.2025
- 7.1 Materiale fra varsel om oppstart
- 7.2 Referat fra oppstartsmøtet
- 7.3 Eierliste
- 8.1 Rapport - geoteknisk vurdering rev. 09.06.2025
- 8.2 Rapport - geoteknisk undersøkelsesrapport rev. 17.10.2019
- 8.3 Rapport - geoteknisk kontrollrapport rev. 16.09.2025
- 9.1 Rapport - Miljøteknisk grunnundersøkelse m tiltaksplan rev. 14.02.23
- 9.2 Rapport - oppdatert tiltaksplan og massehåndteringsplan rev. 01.07.25
- 10.1 VAO tegninger rev. 11.04.2024
- 10.2 VAO-rapport rev. 04.0.2025
- 11 Rapport - Trafikkanalyse rev. 15.05.2024
- 12.1 Tekniske tegninger veg rev. 25.04.2024
- 12.2 Teknisk plan Blakerveien-Avkjørsel fv. 171 rev. 15.05.2025
- 13 Rapport - luftforurensning rev. 11.12.2020
- 14 Rapport - Støyutredning rev. 28.02.2025
- 15 Rapport - Kartlegging av trær rev. 02.10.2019
- 16 Rapport - Klimaredegjørelse 15.02.2023
- 17.1 Miljøprogram rev. 27.06.2025
- 17.2 Miljøoppfølgingsplan rev. 27.06.2025
- 18 ROS-analyse rev. 16.09.2025
- 19 Lenke til 3D-modell
- 20 Oversikt over vedlegg

Innholdsfortegnelse

1	Oppsummering	4
2	Bakgrunn	5
2.1	Sakens historie, behov for reguleringsplan, hensikten med planen	5
2.2	Tidligere vedtak	5
2.3	Dagens situasjon	6
2.4	Gjeldende planstatus	7
3	Faktaopplysninger	8
3.1	Planprosess og medvirkning	8
3.2	Presentasjon av forslagsstillers planforslag	8
3.3	Utredninger	15
3.4	Plangjennomføring	19
4	Vurderinger	20
4.1	Plangrep og forhold til overordnede føringer	20
4.2	Høyder, form og fasader	20
4.3	Hensynet til Urskog-Hølandsbanen	23
4.4	Bokvalitet	24
4.5	Sørumsand sentrum utvides østover	26
4.6	Utforming av torget	27
4.7	Tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel og gange	28
4.8	Parkering	29
4.9	Konsekvenser for klima og miljø	30
4.10	Rekkefølgekrav	30
4.11	Økonomiske konsekvenser for kommunen	31
4.12	Endringsbehov i planforslaget	32
5	Alternative innstillinger	33
6	Konklusjon	33

1 Oppsummering

Sweco architects fremmer på vegne av Fredensborg Bolig AS og Sibas Eiendom AS planforslag for utvikling av bolig- og næringsstomter i Sørumsand sentrum. Planområdet inngår i Områdeplan for Sørumsand fra 2015.

Planforslaget legger til rette for bygging av fem boligblokker på 3-8 etasjer, med 150-217 boenheter i ulik størrelse, samt ett nytt næringsbygg. Eksisterende næringsbygg «Noractorgården» planlegges videreført, med unntak av et tilbygg fra 2008, som erstattes. To av boligblokkene skal ha næring i førsteetasje som er vendt ut mot et torg.

Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnede planer og føringer. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget klarer å forene krav og føringer om høy tomteutnyttelse, variert boligsammensetning, støyvern og uteoppholdsarealer på en akseptabel måte.

Planforslaget gjør også flere grep for å ta hensyn til Urskog-Hølandsbanen, men de foreslåtte bygningsvolumene, høydene og fasadene vil endre opplevelsen av kulturminnet. Kommunedirektøren vurderer at prosjektet kan bidra positivt til stedsutviklingen på Sørumsand og anbefaler at planforslaget sendes på høring og offentlig ettersyn, med noen mindre endringer og tillegg.

Endrings- og tilleggspunktene i kommunedirektørens forslag til vedtak er listet opp under, med referanse til kapitlene hvor det aktuelle temaet er vurdert:

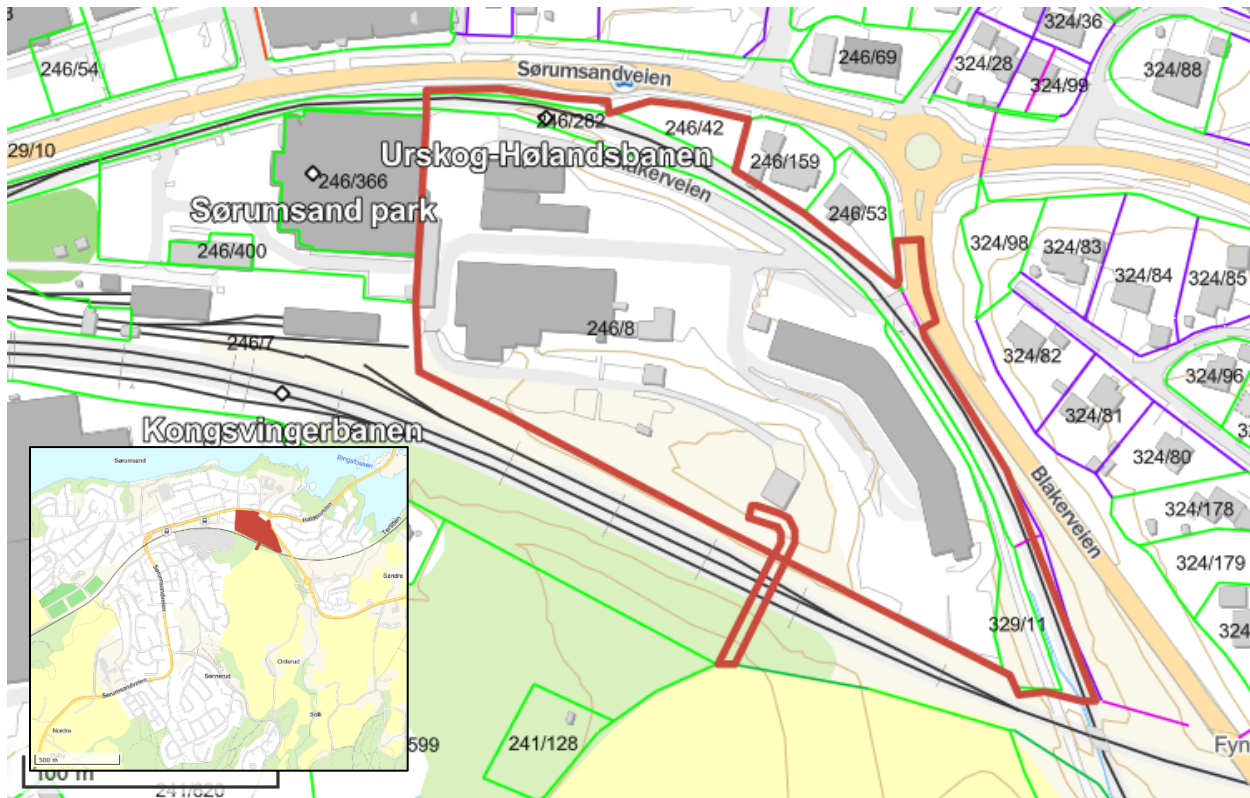
- Før høring og offentlig ettersyn, innarbeides parkeringsnorm for arealformålet offentlig eller privat tjenesteyting i bestemmelsene (se kapittel 4.8.1)
- Før høring og offentlig ettersyn, endres bestemmelsene til felt KBA3-4 slik at det ikke er tillatt med arealformål forretning (se kapittel 4.2.1)
- Før høring og offentlig ettersyn, innarbeides bestemmelser om at det kun er tillatt med detaljhandel/dagligvarehandel i felt KBA1-2 (se kapittel 4.5.2)
- Før høring og offentlig ettersyn, fjernes bestemmelse 7.3.1 nr. 5. Denne erstattes av et nytt rekkefølgekrav i 7.4.3 nr. 10 som sikrer at o_PA1-2 opparbeides før bebyggelse tas i bruk innenfor felt BB1-3 og KBA1-2 (se kapittel 4.11.3.).
- Før andregangsbehandling, bearbeides bestemmelsene til f_UTE1 for å sikre flere av kvalitetene som er vist i landskapsplanen (se kapittel 4.4.4)
- Før andregangsbehandling, utredes mulighet for å omregulere deler av o_V1 til arealformål gatetun (se kapittel 4.6)
- Før andregangsbehandling, skal det foreligge en plan for hvordan o_PA1-2 skal opparbeides (se kapittel 4.11.3).

Tabell 1 Nøkkeltall om planforslaget.

Fakta om planforslaget	
Planområdets areal (m ²)	31 451 m ²
Areal regulert til offentlig grønnstruktur (m ²)	4 476 m ²
Utnyttelse (% BRA)	Bolig: 214 %-BRA over bakken Næring: 116 %-BRA over bakken
Andel bolig (m2)	18 650 m ² - BRA
Fordeling bolig – næring (%)	Ca. 66 % – 33 %
Antall boliger (stk.)	150 - 218
Bidra til samfunnet (tiltak som opparbeides/sikres opparbeidet)	Allment tilgjengelig torg, offentlig park, gang- og sykkelvei og gangforbindelser
Areal dyrket mark som blir foreslått regulert fra LNF til annet formål (m ²)	0

2 Bakgrunn

Planområdet er ca. 31 dekar og ligger i Sørumsand sentrum, mellom Urskog-Hølandsbanen (Tertitten) og Kongsvingerbanen.



Figur 1. Kart som viser planområdet (rød linje) med relevante stedsnavn og eiendomsgrenser. Innfelt: Oversiktskart som viser planområdets plassering (rødt) i Sørumsand.

2.1 Sakens historie, behov for reguleringsplan, hensikten med planen

Planområdet inngår i områderegulering for Sørumsand sentrum, vedtatt 09.09.2015. I områdereguleringen er det krav til felles detaljregulering av delfelt BKB1 og BKB2. Dette planforslaget omfatter disse feltene. Sweco Architects fremmer planforslaget på vegne av Fredensborg Bolig AS og Sibas Eiendom AS. Hensikten med planen er å legge til rette for bolig- og næringsutvikling i tråd med føringene i områdereguleringen.

2.2 Tidligere vedtak

2015: Områdeplan for Sørumsand sentrum

Vedtatt 09.09.2015 av kommunestyret i tidligere Sørums kommun (saksnummer 2015/95)

2016: Områdemodell for finansiering av fellestiltak i Sørumsand sentrum

Planområdet ligger innenfor området til områdemodell for Sørumsand, som er en modell for finansiering av felles infrastruktur. Områdemodellen ble vedtatt 31.08.2016 av Formannskapet i tidligere Sørum kommune (saksnummer 137/16).

Områdemodellen innebærer at utbyggere av prosjekter på Sørumsand skal bidra til å innfri rekkefølgekravene i områdereguleringen om infrastruktur til nytte for allmennheten gjennom å betale inn bidrag til et fond kommunen administrerer. Bidraget var på kr 750 per m² BRA i 2016. Beløpet skal indeksreguleres.

2019: Kommuneplanen for Sørums kommun 2019-2031

Vedtatt den 12.06.2019 av kommunestyret i tidligere Sørums kommun (saksnr 2019/65.)

2023: Kommuneplan for Lillestrøm 2023-2035

Vedtatt den 14.06.23 av kommunestyret (saksnr 76/23.)

2.3 Dagens situasjon

Eksisterende bebyggelse består av flere næringsbygg som for tiden blir brukt til butikk (Europris), bilverksted, legesenter, kirkekontor, fysioterapi, treningssenter, skoletannlege og mindre næringsvirksomheter.

Planområdet inneholder ellers asfalterte flater og parkeringsareal. I sør, langs Kongsvingerbanen, er det et belte med viltvoksende busker og trær. Det er også noe spredt lagring av bygningselementer og containere. I nord ligger museumsbanen Urskog-Hølandsbanen (UH-banen).



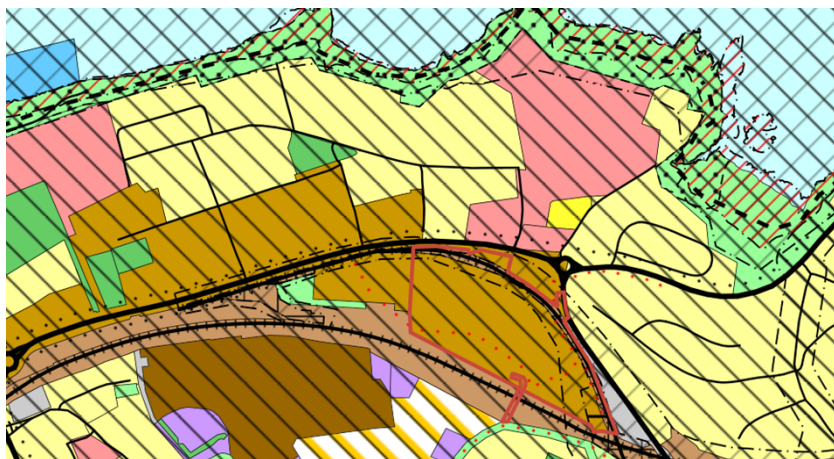
Figur 2. Ortofoto fra 2024 som viser dagens situasjon.

2.4 Gjeldende planstatus

2.4.1 Kommuneplanens arealdel

Planområdet er satt av til sentrumsformål (felt SF48). Urskog-Hølandsbanen (UH-banen), også kjent som Tertittbanen, nord i planområdet, er båndlagt etter kulturminneloven og arealet rundt er omfattet av hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Hele planområdet inngår i sikringssone for nedslagsfelt drikkevann (Glomma).

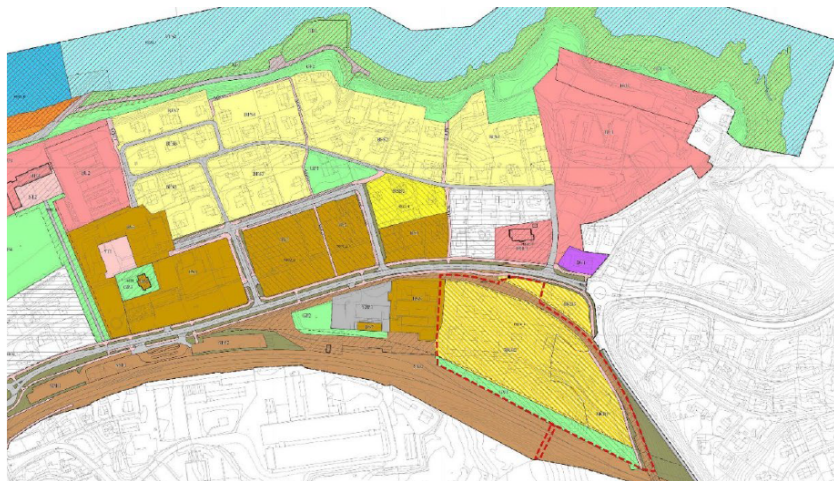
Det er et rekkefølgekrav at gangbro over Kongsvingerbanen skal være ferdig prosjektert før det kan gis igangsettingstillatelse. Detaljreguleringen skal legge til rette for at gangbroa kan bygges, men det stilles ikke krav om opparbeidelse.



Figur 3. Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Planområdet (rød linje) er satt av til sentrumsformål.

2.4.2 Områderegulering for Sørumsand sentrum

Det meste av planområdet er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg. Tillatte formål er bolig, plasskrevende varehandel, lett industri, kontor og tjenesteyting. Øvrige deler av planområdet er avsatt til vegetasjonsskjerm, gang- og sykkelveg og trasé for jernbane. UH-banen er regulert til bevaring av kulturmiljø.



Figur 4. Utsnitt av gjeldende områderegulering. Planområde (rød stiplet linje) er i hovedsak satt av til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

3 Faktaopplysninger

3.1 Planprosess og medvirkning

3.1.1 Varsel om oppstart / Offentlig ettersyn av planprogram

Det ble kunngjort oppstart av planarbeidet i Romerikes Blad den 12.10.2020. Det ble sendt brev med varsel om oppstart til grunneiere, naboer, organisasjoner og diverse offentlige myndigheter, den 12.10.2020. Oppstart ble også kunngjort på kommunens hjemmeside den 14.10.2020. Fristen for å komme med innspill var 13.11.2020.

3.1.2 Krav om konsekvensutredning og offentlig ettersyn av planprogram

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven § 4-1 Planprogram og § 4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning, med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger. I henhold til forskrift om konsekvensutredninger § 8, vurderes det at planen ikke utløser krav til konsekvensutredning.

3.1.3 Merknader til varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogram

Det kom inn tolv merknader til varsel om oppstart, hvorav seks var fra overordnede myndigheter. Det ble ikke varslet innsigelser. Ingen naboer uttalte seg. Varslingsmaterialet, forslagsstillers oppsummering og kommentar til merknadene, samt merknadene i sin helhet ligger i vedlegg 7.1.

I merknadene kommer det frem at Statsforvalteren (da fylkesmannen) og fylkeskommunen er positive til fortetting og transformasjon av området, og mener det bør kreves høy arealutnyttelse. Statsforvalteren forventer at det settes streng maksimumsnorm for parkering og at det tilrettelegges for variert boligsammensetning. Både Statsforvalteren og fylkeskommunen peker på flere forhold planforslaget må ta hensyn til, som kulturminner, støy, behov for å sikre lekearealer, klima, samfunnssikkerhet, vannforvaltning, overvannshåndtering og forurenset grunn.

Urskog-Hølandsbanen (MiA), Venneforeningen Tertitten, Stiftelsen Urskog-Hølandsbanen og fylkeskommunen trekker frem viktigheten av å ta hensyn til Urskog-Hølandsbanen og mener planforslaget bør fremheve den i bybildet og i landskapet.

Blaker og Sørums Historielag ønsker kartlegging av automatisk fredete kulturminner i planområdet. Fylkeskommunen, som er kulturminnemyndighet, krever ikke dette.

Ruter AS ber om at det sikres gode forbindelser for gående og syklende. Mattilsynet uttaler seg om at det må sikres trygt drikkevann. Romerike avfallsforedling IKS (ROAF), Bane Nor, Elvia AS og Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRBR) uttaler seg om tekniske løsninger og krav knyttet til relevante fagområder. NVE og Direktoratet for mineralforvaltning har ingen konkrete merknader.

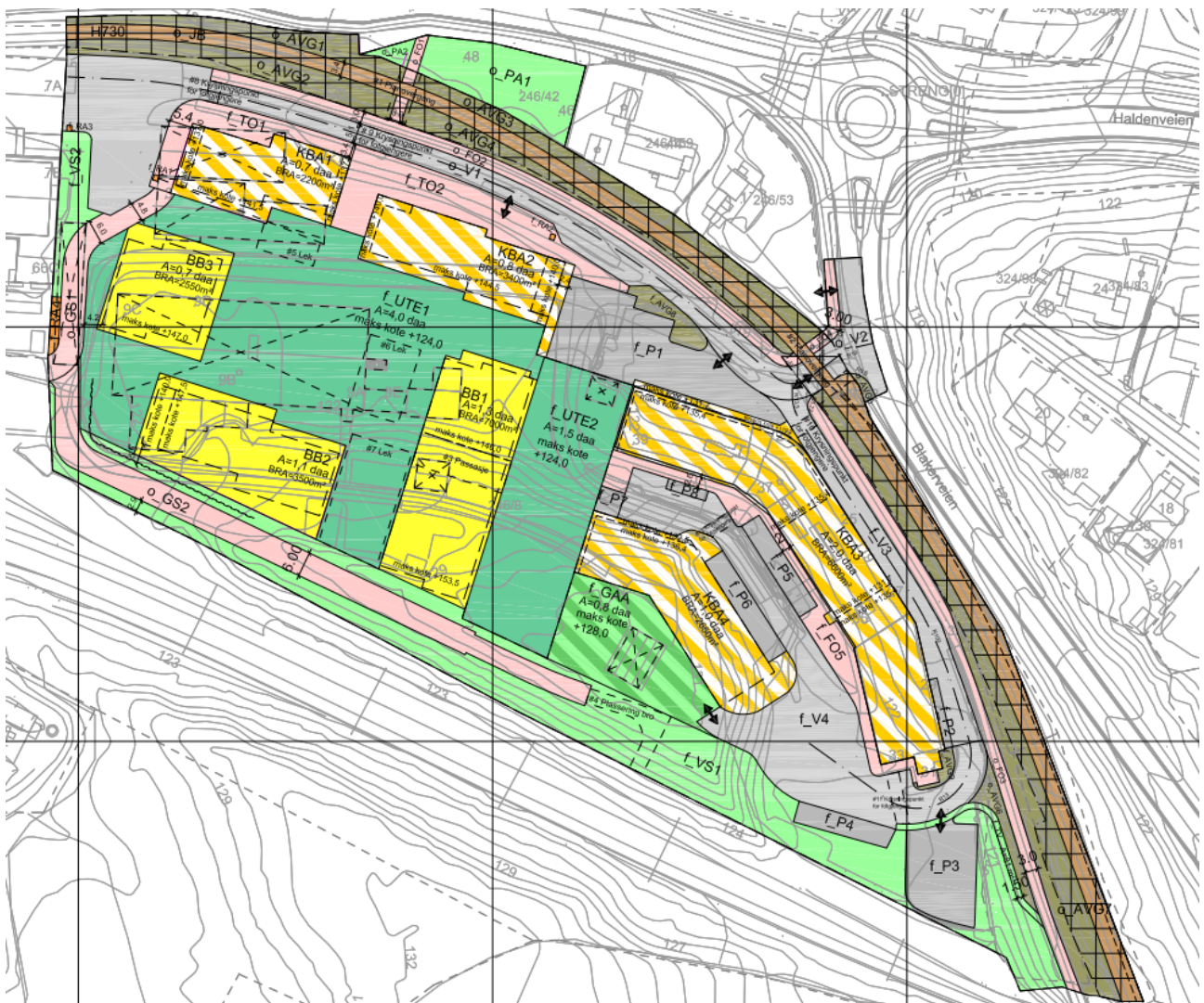
Kommunedirektøren slutter seg i all hovedsak til forslagsstillers kommentarer til de innkomne merknadene i vedlegg 7.

3.1.4 Medvirkning

Det er ikke gjennomført eller planlagt medvirkning utover minstekravet i plan- og bygningsloven, som er varsling om oppstart og offentlig ettersyn.

3.2 Presentasjon av forslagsstillers planforslag

Presentasjonen av planforslaget viser til feltkoder i plankartet. Se figur 5 for plankartetets vertikalnivå 2 (på bakken), og figur 6 for plankart vertikalnivå 1 og 3 (henholdsvis under bakken og over bakken). For plankart i høyere oppløsning, se vedlegg 2.



Figur 5. Plankart vertikalnivå 2, på bakken. For tegnforklaring og plankart i høyere oppløsning, se vedlegg 2.2.



Figur 6. Venstre: Plankart vertikalnivå 1, under bakken. Høyre: plankart vertikalnivå 3, over bakken. For tegnforklaring og plankart i høyere oppløsning, se vedlegg 2.3. og 2.4.

3.2.1 Bebyggelse

Planforslaget legger til rette for etablering av ny bolig- og næringsbebyggelse, henholdsvis vest og øst i planområdet. Næringsbygget «Noractorgården» skal i hovedsak bli stående, øvrig bebyggelse forutsettes revet.

Boligbebyggelse

I den vestre delen av planområdet er det foreslått fem boligblokker i en åpen struktur rundt et «tun» (felt KBA1-2 og BB1-3, se utsnitt av plankart i figur 5). Blokkene har felles parkeringsanlegg i underetasjen (felt f_BGF), med lokk over som benyttes til uteoppholdsareal (felt f_UTE1). I nord har sokkeletasjen i felt KBA1-2 eksponert fasade mot et offentlig torg. Her skal det være næringslokaler med bevertning, forretning eller tjenesteyting.

Blokkene kan være inntil 4 til 8 etasjer høye. Høydene er i tråd med føringene i områdeplanen for Sørumsand når det kommer til antall etasjer, men de kotesatte høydene er litt over. For å redusere høydevirkninger er det sikret avbøtende tiltak som inntrukne toppetasjer og nedtrapping av byggehøyder mot eksisterende bebyggelse i øst, mot det framtidige torget, og mot UH-banen i nord.

Foreslått utnyttelse er i tråd med føringene i områdeplanen når areal helt eller delvis under terreng ikke medregnes. Utrekninger som viser %-BYA og %-BRA er vist på s. 33-34 i planbeskrivelsen.

Antall boenheter skal være mellom 150 og 218. Det skal være varierte boligstørrelser i hver blokk. Det tillates ikke leiligheter som er ensidig orientert mot nord eller øst.

Bestemmelsene sikrer at fasadematerialer skal være rød eller lys tegl mot torget/UH-banen. Ellers skal bebyggelsen kles i tre. Blokkene i BB1-3 skal ha ulike farger. Balkonger skal være i stål med spilerekkverk. Både balkonger og vindusbeslag skal utføres i samme farge som bygget.

Sokkeletasjen mot torget skal ha samme materialer som fasaden over, men skillet mellom sokkel og boligetasje skal markeres med relieffer eller forskyvning i tegl. Minst 40 % av sokkeletasjen skal være åpne/transparente flater.

Noe nabobebyggelse vil bli skyggelagt deler av dagen. Dette er nærmere redegjort for i kapittel 5.1.2 i planbeskrivelsen (vedlegg 3).

Næringsbebyggelse

«Noractorgården» (KBA3), skal videreføres med unntak av den vestre fløyen fra ca. 2008, som er planlagt erstattet med et nytt tilbygg. I tillegg legger planforslaget til rette for at det kan etableres et nytt næringsbygg sør for Noractorgården (KBA4, f_GAA og KBA6-7).

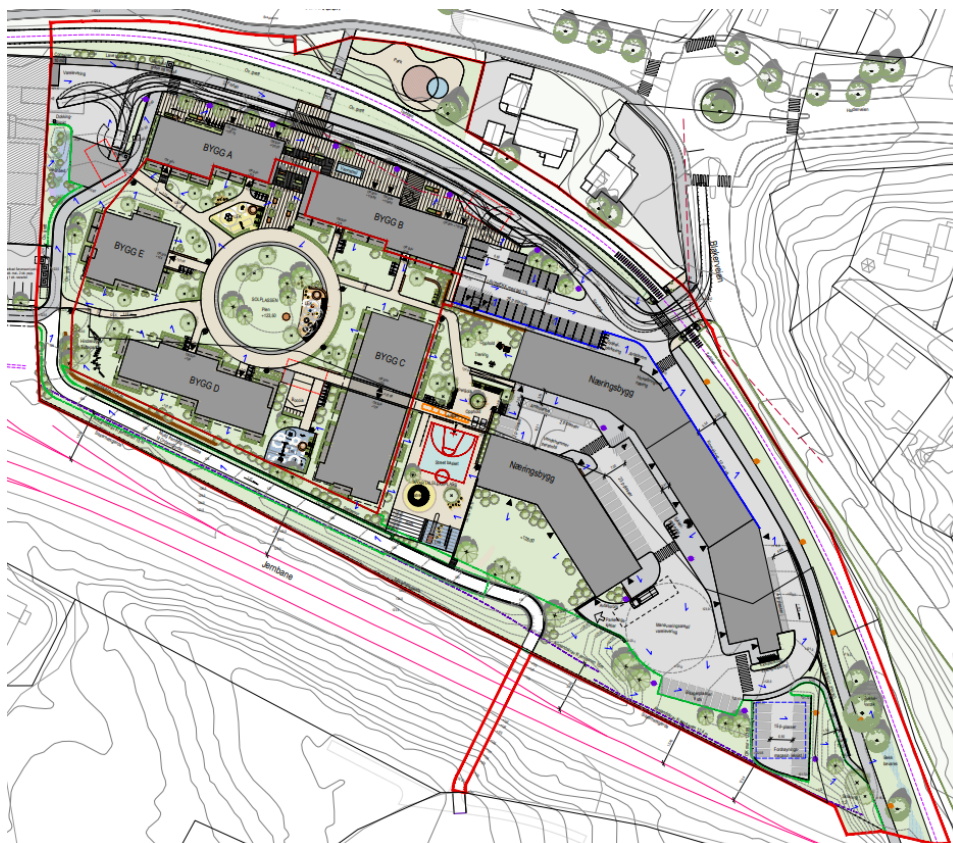
Næringsbyggene kan være 3 til 4 etasjer høye. Tillatte byggehøyder er angitt med koter på plankartet. Høydene blir omtrent like som den eksisterende «Noractorgården».

Foreslått utnyttelse er i tråd med føringene i områdeplanen, når areal helt eller delvis under terreng ikke medregnes. Utrekninger som viser %-BYA og %-BRA er vist på s. 33-34 i planbeskrivelsen.

Ny næringsbebyggelse skal oppføres med materialer som gir en harmonisk overgang til eksisterende næringsbebyggelse og ny boligbebyggelse. Fasadene mot boligbebyggelse skal ha innslag av tre i detaljering. Tilbygget på Noractorgården (i felt KBA3) og toppetasjen i det nye næringsbygget (i felt KBA4) skal ha samme farge og materiale. Sokkeletasjen i Noractorgården skal ha brun tegl eller metallplater.

Illustrasjonsplan/landskapsplan

Illustrasjonsplanen (figur 7) viser en mulig maksimal utbygging. Illustrasjonsplanen er ikke juridisk bindende, men flere forhold som er vist i illustrasjonsplanen er sikret i kart og bestemmelser.



Figur 7. Illustrasjonsplan/landskapsplan. For tegnforklaring og illustrasjonsplan i høyere oppløsning, se vedlegg 5.2.

3.2.2 Privat og felles uteoppholdsareal

Planforslaget sikrer minst 50 m² uteoppholdsareal per boenhet, i tråd med kravet i områdereguleringen. Medregnet i dette er både private og felles uteoppholdsarealer. Alle leilighetene skal ha tilgang til egen balkong, takterrasse eller markterrasse på minst 5 m². Sol- og skyggeanalyser viser at kravet til solbelyst uteoppholdsareal kan innfris.

«Tunet» mellom boligblokkene reguleres til felles uteoppholdsareal og skal utformes med beplantning, gangforbindelser, sitteplasser og tre inngangslekeplasser. Bestemmelsene sikrer at hver lekeplass skal ha særpreg og at de skal kunne brukes hele året. Gangforbindelsene vil være tilgjengelige for offentligheten. Det sikrer enklere gjennomgang via det felles uteoppholdsarealet til torget, næringsdelen i øst, Orderudjordet i sør (dersom gangbroen over Kongsvingerbanen realiseres) og Sørumsand park (Kiwi-bygget) i vest.

Felles kvartalslekeplass

Planforslaget inneholder i tillegg en kvartalslekeplass i f_UTE2, som ligger på lokk over næringslokalene i felt KBA5. Lekeplassen har adkomst fra «tunet» mellom boligblokkene i vest og via trapp mellom næringsbyggene i øst.

Lekeplassen skal inneholde minst en flate for ballspill/ball-lek, ett lekeapparat og flere grupper med bord/benker. Kvartalslekeplassen og inngangslekeplassene skal til sammen gi et tilbud til flere aldersgrupper og gi mulighet for flere aktiviteter både sommer og vinter.

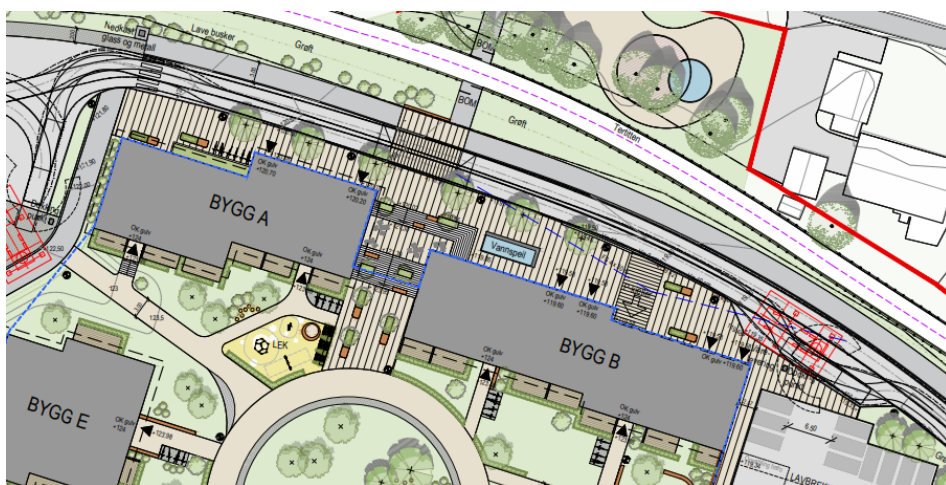
3.2.3 Offentlige møteplasser og grønnstruktur

Torg

Nord for boligbebyggelsen skal det være et torg (f_TO). Torget vil være privat eid, men offentlig tilgjengelig.

Bestemmelsene sikrer at blokkene i felt KBA1-2 skal henvende seg mot torget. I førsteetasje vil det komme utadrettede funksjoner som lokaler for bevertning og tjenesteyting. Mellom blokkene etableres en nesten ni meter bred trappeforbindelse opp til det felles uteoppholdsarealet mellom boligblokkene. Mot sør, øst, og vest, grenser torget mot trafikkareal.

Kjøreadkomst til det underjordiske parkeringsanlegget (f_BGF, vertikalnivå 1), vil gå over torget. Det kjørbare arealet skal få en utforming som tydelig skiller seg fra omgivelsene. Figur 8 viser hvordan torget kan bli seende ut.



Figur 8. Utsnitt av landskapsplan som viser hvordan torget kan bli seende ut. For tegnforklaring, se vedlegg 5.2.

Offentlig park

Nord for UH-banen er det foreslått en park (o_PA1-2). Eiendommen som reguleres til park er kommunalt eid (gnr./bnr. 246/42) og ca. 600 m² stor. Selve opparbeidelsen av parken er ikke sikret i planen, men det er en rekkefølgebestemmelse om at parken skal være sikret opparbeidet før første igangsettingstillatelse kan gis. Det innebærer i praksis et økonomisk bidrag til opparbeidelse. Det er ikke stilt konkrete krav til hva parken skal inneholde. Kommunedirektøren har ikke konkludert med hvordan parken bør opparbeides, og mener det på nåværende tidspunkt er tilstrekkelig at parken er arealmessig sikret uten at det er gitt nærmere bestemmelser om utforming.

Vegetasjonsskjerm langs Kongsvingerbanen

Langs Kongsvingerbanen skal det være en vegetasjonsskjerm (felt f_VS1). Arealformålsområdet til vegetasjonsskjermen i planforslaget er omtrent 850 m² mindre enn arealet som er avsatt til vegetasjonsskjerm i områdereguleringen. Avviket skyldes i hovedsak den regulerte gang- og sykkelforbindelsen over Kongsvingerbanen. Det antas man i tillegg må fjerne noe eksisterende vegetasjon i forbindelse med terrengarbeid. Inngrep i forbindelse med terrengarbeid og fremføring av gang- og sykkelvei skal kompenseres med nyplanting av minst 11 trær.

3.2.4 Næring

Næringsbyggene i planområdet foreslås regulert til kombinert bebyggelses- og anleggsformål. Formålene som kan kombineres er forretning (detaljvarehandel og dagligvare), bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, undervisning, helse- og omsorgsinstitusjon, kontor, næring, industri (lett industri) og energianlegg (trafo).

Areal som kan brukes til ulike former for næring er ca. 13 250 m²-BRA i næringsdelen av planområdet, og ca. 1 550 m²-BRA i boligdelen. Dette inkluderer areal under bakken som også kan brukes til boder for boligbebyggelsen, sykkelparkering, inngangsparti for boligbebyggelsen og innkjøring til parkeringsanlegg.

3.2.5 Mobilitetsløsninger

Kjøreatkomst og internveier



Adkomst til planområdet blir ved avkjøring fra fylkesvei 171 Blakerveien, via planovergang (Presterud plo.) over Urskog-Hølandsbanen. Kartet i figur 9 viser interne kjøreveier som sikrer adkomst til eksisterende og framtidig næring, samt til framtidig boligbebyggelse.

Figur 9. Kart som viser interne kjøreveier. Atkomst til eksisterende varelevering for Kiwi-butikken i Sørumsand Park (1), atkomst til parkeringsanlegget for boligbebyggelsen (2), atkomst til næringsbebyggelsen (3) og atkomst til gårdsrommet for nytte- og redningskjøretøy (4).

Gang- og sykkelforbindelser



Planforslaget legger til rette for gang- og sykkelforbindelser fra sør-øst til sør-vest langs Urskog-Hølandsbanen, fra nord til sør på tvers av Kongsvingerbanen og Urskog-Hølandsbanen (se figur 10). Planområdet kobles dermed på eksisterende gang- og sykkelveinett i øst, vest og nord.

Deler av gang- og sykkelforbindelsene er foreslått regulert til fortau, ettersom det ikke er nok plass til å regulere gang- og sykkelvei mellom eksisterende internvei og Urskog-Hølandsbanen.

Det legges til rette for et mer finmasket nett av gangforbindelser mellom næringsbyggene, kvartalslekeplassen og gårdsrommet mellom boligblokkene.

Gang/sykkelveien over Kongsvingerbanen er kun arealmessig sikret, ikke sikret opparbeidet.



Figur 10. Øverst: Kart som viser sykkelforbindelser gjennom planområdet. Nederst: Kart som viser gangforbindelser i og gjennom planområdet.

Kryssing av Urskog-Hølandsbanen

Eksisterende planovergang over UH-banen skal utvides for å håndtere økt trafikk. Det skal også etableres en ny planovergang for gående og syklende mellom torget og parken. Ved etablering av en ny planovergang vil eksisterende planovergangen for fotgjengere vest for planområdet saneres slik at det totale antallet overganger forblir det samme.

Parkering

Det meste av parkeringen i planområdet etableres i underjordisk parkeringsanlegg (f_BGF, KBA6-7). På bakkeplan er det satt av areal til parkeringsplass rett ved innkjøringen til planområdet (felt f_P1) og i næringsdelen av planområdet (felt f_P2-8).

Det er gitt maksimumsnormer for bilparkering og minimumsnormer for sykkelparkering i bestemmelsene. Foreslått parkeringsnorm er i tråd med kommuneplanens bestemmelser, med andel HC-parkeringsplasser på 10%.

Tabell 2 Parkeringsnorm for bil og sykkel.

Arealformål	Maks antall p-plasser bil	Minst antall p-plasser sykkel
Blokkbebyggelse	0,8 per boenhet	2 per boenhet
Forretning	1,5 per 100 m ² -BRA	1 per 100 m ² -BRA
Kontor	0,5 per 100 m ² -BRA	0,5 per 100 m ² -BRA
Helse-/omsorgsinstitusjon	1,5 per 100 m ² -BRA	0,25 per 100 m ² -BRA
Næringsbebyggelse, industri/lager	0,25 per 100 m ² -BRA	0,25 per 100 m ² -BRA

3.2.6 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

VA-nettet i planområdet må legges om. Nytt VA-nett er prosjektert iht. kommunens norm. Deler av ledningsnettet er allerede utbygd og satt i drift.

VAO- rapporten foreslår å etablere en tosidig løsning for vannforsyning for å øke forsyningssikkerheten ved å bore en ny forbindelse under Kongsvingerbanen fra Orderudjordet. Det ville bidratt til å forsterke ledningsnettet rundt planområdet. Tosidig vannforsyning er ikke sikret i planen.

Renovasjon

Ny boligbebyggelse skal ha avfallssug. Nedkastpunkter plasseres i parkeringskjelleren og plassering av dokkingpunktet er regulert i plankartet (f_RA1-2). To dokkingpunkter reduserer lengden på rør og gjør det enklere å ivareta renovasjon ved utbygging i flere trinn. Avstand fra ytterdør for boligblokkene til nedkastpunkter er innenfor kravet i byggeteknisk forskrift (100 meter), men for noen av blokkene er avstanden lengre enn avstandskravet i kommuneplanen (50 meter). Det etableres et eget avfallssug for boligene i Sørumsand Park boligsameie, som ligger vest for planområdet (f_RA3-4). De har i dag avfallscontainere.

Næringsrenovasjon løses privat, avfallsrom etableres i bygg.

Varelevering

Varelevering for eksisterende KIWI-butikk i Sørumsand park, som er lokalisert nordvest i planområdet, videreføres. Det er også lagt inn en parkeringslomme for varelevering (og renovasjonsbil) øst for torget, som skal betjene de nye næringslokalene i KBA1-2 og KBA5.

Plassering av varelevering for øvrige næringsbygg er ikke sikret i planen, men foreslått plassering er vist på landskapsplanen (figur 7). Foreslåtte løsninger for varelevering kommer ikke i konflikt med fortau eller sykkelfelt.

Energiløsninger

Ny bebyggelse skal kobles til fjernvarme. Den eldre delen av Noractorgården er tilkoblet bergvarme. Dette videreføres.

3.3 Utredninger

Planforslaget er utredet i tråd med kravene i plan- og bygningsloven og kommuneplanen. Vedlagt planforslaget er:

- Rapport om grunnforhold og geoteknikk inkl. utredning av områdestabilitet iht. NVE-veileder 1/2019
- Rapport om forurensset grunn inkl. tiltaksplan
- Massehåndteringsplan
- Støyutredning
- VAO-rapport
- Trafikkanalyse
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)
- Redegjørelse luftforurensing
- Kartlegging av trær
- Redegjørelse for klimakonsekvenser

Støy, geoteknikk, grunnforurensing og massehåndtering, trafikk, flom og overvann, naturmangfold, klimagassutslipp og risiko og sårbarhet, er omtalt temavis i underliggende fremstilling.

3.3.1 Støy

Planområdet har en utfordrende støysituasjon med vei i nord og jernbane i sør.

Stille side og støy på fasade

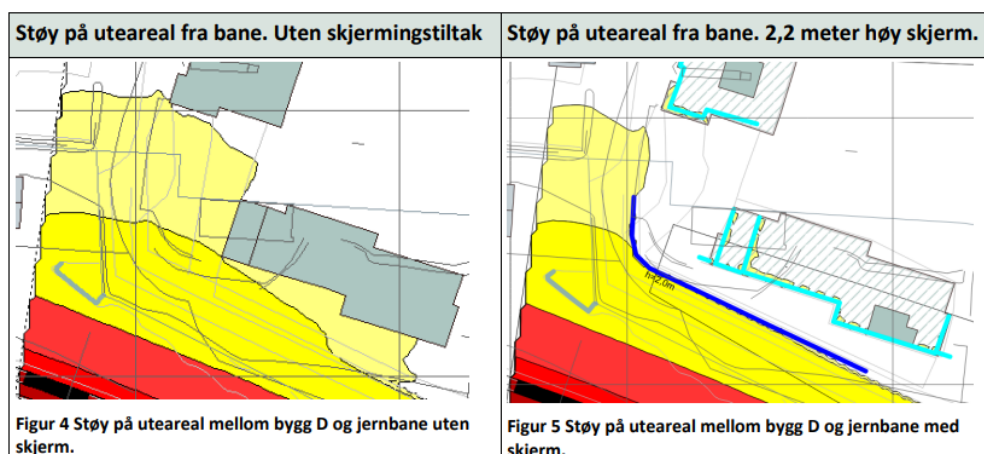
Planområdet er avsatt til «sentrumsformål» i kommuneplanen. Det betyr at det er krav om at støyutsatte leiligheter skal være gjennomgående og at det skal være stille side på fasade utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom). Av disse skal minst ett rom være soverom.

Alle leiligheter oppnår stille side, men syv leiligheter oppfyller ikke kravet om at 50 % av oppholdsrommene og minst ett soveromsvindu ligger mot stille side. Disse skal kompenseres med avbøtende tiltak på fasade. Bestemmelsene åpner for dette avviket og angir hvilke avbøtende tiltak som kan brukes.

Støy på uteoppholdsareal

Byggene skjermer det sentrale felles uteoppholdsarealet for støy. Arealene sør for boligbebyggelsen får støynivå fra jernbane over grenseverdier for uteoppholdsareal. Kommuneplanen åpner for at inntil 50 % av minste uteoppholdsareal (som er felles, ikke privat for den enkelte boenhet) kan ligge i gul støysone. Støyrapporten viser at planforslaget er godt under denne grensen. Ved å etablere en støyskjerm sørvest i planområdet, vil nesten hele uteoppholdsarealet på bakken kunne få støy under grenseverdien for gul støysone, se figur 11. Dette er ikke sikret i planforslaget.

For å oppnå kommuneplanens krav om at privat uteoppholdsareal ikke kan ligge i gul støysone, må det gjøres støydempende tiltak på balkonger. Tett balkongfront og absorbent i dekket over vil gi støy under grenseverdi. Bestemmelsene åpner for at støyutsatte balkonger kan ha tette rekkverk.



Figur 11. Kart som viser støysituasjon på felles uteoppholdsareal sørvest i planområdet med og uten støyskjerm. Figuren er hentet fra vedlagt støyrapport.

3.3.2 Områdestabilitet

Planområdet er undersøkt i henhold til NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred», se vedlegg 9.1. Områdestabiliteten er vurdert som tilstrekkelig. Det er gjennomført uavhengig kontroll av den geotekniske rapporten, se vedlegg 9.3.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser og beregning av lokalstabilitet i forbindelse med detaljprosjektering. Dette er sikret i plan- og bygningsloven og byggeteknisk forskrift gjennom krav til sikker byggegrunn.

3.3.3 Grunnforurensning og massehåndtering

Forurenset grunn

Det er forurenset grunn i planområdet og det er utarbeidet en tiltaksplan for forurenset grunn (vedlegg 9.2). Tiltaksplanen sier hvordan de forurensede massene skal håndteres for å hindre spredning av forurensning og helsefare. Tiltaksplanen skal oppdateres og sendes inn sammen med søknad om terrenginngrep og godkjennes av kommunen før bygging eller graving kan starte.

Overskuddsmasser og massebalanse

I tillegg til at en del av de forurensede massene må fjernes, skal det også graves ut masser for å etablere underetasje/kjeller. Antatt totalt masseoverskudd i planområdet er ca. 20 000 m³. Det er i hovedsak planlagt å levere overskuddsmasser til godkjent massemottak/deponi. Det er ikke avklart å gjenbruke masser i andre prosjekter, men det kan vurderes senere. Masser som skal gjenbrukes innenfor planområdet kan mellomlagres innenfor felt KBA4 og f_GAA, som er siste byggetrinn.

3.3.4 Trafikkanalyse

Det er utarbeidet en trafikkanalyse (vedlegg 11), som viser at utbyggingen antas å gi en økning i antall bilturer til/fra området, på om lag 850 kjøretøy i døgnet. Det vil det bli lokal trafikkopphoping når planovergangen over UH-banen er stengt, samtidig som det er mye biltrafikk i området (rushtid). Dette skyldes at planovergangen må tilpasses UH-banen med museumsdrift (se figur 12). Normal trafikkavvikling vil gjenopptas relativt kort tid etter at toget har passert. Ellers viser kapasitetsberegning av kryss og rundkjøringer god trafikkavvikling og restkapasitet.

Trafikkanalysen redegjør for at trafikksikkerheten for fotgjengere vil bli tilfredsstillende med de tiltakene som er sikret i planen (fortau og planovergang).



Figur 12. Illustrasjon av prosjektert sikringsanlegg på Presterud plo, hentet fra prosjektbeskrivelse utarbeidet av MiA Urskog Hølandsbanen. Figuren er hentet fra forslagsstillers planbeskrivelse.

3.3.5 Flom og overvann

VAO- rapporten (vedlegg 10.1) redegjør for at det vil være mulig å håndtere overvann lokalt i planområdet uten å slippe mer vann på det kommunale ledningsnett enn det det åpnes for i kommunens norm. Til tross for planområdets høye utnyttelse og at grunnen har dårlig infiltrasjonsevne, kan overvannshåndteringen gjøres basert på naturbaserte metoder. Planlagte fordrøynings tiltak og forsinkelse i planområdet vil i sum bidra til lavere flomtopp ut av planområdet enn hva som er tilfelle ved dagens situasjon.

De konkrete tiltakene som skal brukes for å løse overvannshåndtering er ikke sikret i planen, men bestemmelsene, plan- og bygningsloven og byggeteknisk forskrift (TEK17) sikrer at:

- overvannet skal håndteres slik at det ikke medfører økt risiko på naboeiendom
- kommunens VA-norm skal følges
- tretrinnsstrategien for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for detaljprosjekteringen av overvannsløsningene

Flom i Blakerbekken

Øst i planområdet renner Blakerbekken. Den er delvis lukket fra planområdet helt ned til utløpet i Glomma. Bekkeinntaket har en kulvert med rist. I tilfeller hvor kulvertinnløpet ikke har tilstrekkelig kapasitet, vil vannet renne i grøfta mellom Urskog-Hølandsbanen og Noractorgården. Dette kan føre til flom nordøst og øst for Noractorgården. Drift og vedlikehold av innløp og kulvert har stor betydning for kapasitet. Det er sikret i rekkefølgekrav at kulvertinnløpet skal utbedres før første brukstillatelse.

Flomvei ut av området

Flomvei ut av området blir samme sted som i dag: over UH-banen ved planovergangen. Dette gjelder også for Blakerbekken ved manglende kapasitet i kulverten. Planlagte fordrøynings tiltak vil føre til at det ledes mindre vann over planovergangen enn i dagens situasjon. Det er, ifølge forslagsstiller, ikke mulig å finne andre løsninger enn å lede overvann til skinnegangen i en flomsituasjon.

3.3.6 Naturmangfold

Planområdet består i dag av bebygd areal og åpen fastmark i et urbant område. Det er ikke kartlagt verdifulle naturtyper i planområdet, men det er registrert forekomst av to truede arter: tjeld og pinnsvin. Det er også registrert to fremmede arter i umiddelbar nærhet av planområdet, nemlig kanadagullris og hagelupin, som trolig også finnes i planområdet.

Tabell 3 Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12		
§8	Kunnskapsgrunnlaget	Kunnskapsgrunnlaget anses å være tilstrekkelig. Vegetasjonsskjermen er kartlagt av fagkyndig arborist, det ble ikke gjort funn av truede tre-arter. Artsdatabanken viser funn av to rødlistede arter, tjeld og pinnsvin, registrert nordvest i planområdet.
§9	Føre-var prinsippet	Det foreligger tilstrekkelig kunnskap om virkninger på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet kommer dermed ikke til anvendelse.
§10	Økosystemtilnærming og samlet belastning	Sum av planlagte tiltak og bruk vil ikke ha negativ innvirkning på økosystemer. Forslagsstiller vurderer at planforslaget heller ikke vil ha negativ innvirkning på populasjonen av pinnsvin eller tjeld.
§11	Kostnader dekkes av tiltakshaver	Det er utarbeidet en plan for massehåndtering, som inkluderer forsvarlig håndtering av fremmede arter.
§12	Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder	Det vurderes at det ikke er behov for særlige driftsmetoder eller teknikker, eller annen utforming av tiltaket for å ivareta naturmangfold.

3.3.7 Klimagassutslipp

Det er ikke gjort beregninger av klimagassutslipp knyttet til arealbruk, siden planforslaget ikke innebærer omdisponering av over 100 daa skog eller dyrket mark. Det er heller ikke gjort beregninger av klimagassutslipp knyttet til bygging, drift eller vedlikehold av tiltaket. Siden bebyggelsen som forutsettes revet er lite egnet til transformasjon, har kommunedirektøren fraveket kommuneplanens retningslinje om at det skal utarbeides klimagassregnskap som gir grunnlag for å sammenlikne riving og nybygging opp mot rehabilitering.

3.3.8 Risiko- og sårbarhet (ROS)

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), se vedlegg 18. Planområdet fremstår som moderat eller svært sårbart for tre farer: *dambrudd*, *transport av farlig gods* og *jernbaneinfrastruktur*. At planområdet er sårbart betyr at det har manglende evne til å opprettholde eller gjenoppta funksjonen sin når det utsettes for en uønsket hendelse eller en varig påkjenning.

Det er gjennomført detaljerte hendelsesbaserte risikoanalyser for hendelser knyttet til de tre sårbarhetene. Alle hendelsene vurderes å ha akseptabel risiko. Risikoanalysene kan leses på side 25-28 i vedlegget.

Det er i tillegg, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak knyttet til mulige uønskede hendelser som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i planområdet. Tiltakene er sammenfattet i tabell 4.

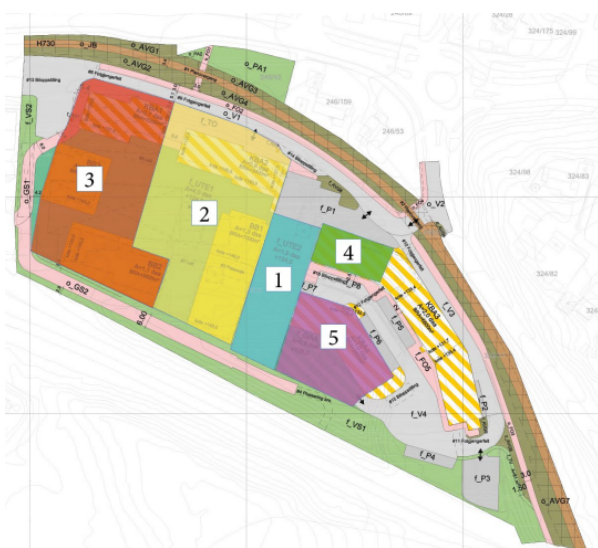
Tabell 4 Oppsummering av tiltak i ROS-analysen med kommentar om hvordan tiltakene er fulgt opp i planarbeidet.

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak	Hvordan tiltakene er fulgt opp i planarbeidet
Grunnforhold	Stabiliteten må vurderes av ansvarlig prosjekterende når laster av planlagte bygg foreligger i senere faser.	Dette er sikret gjennom krav til sikker byggegrunn i byggeteknisk forskrift.
Flom	Tiltak for å sikre Noractorgården (omtales som «Bumerangbygget») mot flom, er antatt å kunne gjøres relativt enkelt, f.eks. med heving av gulvnivå til flomsikkert nivå, eller etablere nedre del av veggen på bygget slik at denne tåler flom.	Reguleringsbestemmelser sikrer at terreng på nordsiden av bygg i KBA3 heves til kote 119,2, samt at kulvertinnløp for Blakerbekken i felt o_AVG7 utbedres. Se bestemmelse 7.4.2.

Ekstremnedbør	Gjennom den videre planlegging av området og lokale overvannstiltak må det hensyntas forventede endringer i klima og endringer i nedbørsregimet, jf. klimaprofil for Oslo og Akershus. Lokalt overvannssystem må kunne ta unna ekstreme nedbørsperioder.	Bestemmelsene sikrer at alle flomveier skal dimensjoneres for vannføring tilsvarende 200 års nedbørintensitet med tillegg for klimafaktor 1,5. Videre skal overvann håndteres etter kommunens VA-norm og iht. tretrinns strategi. VAO-plan skal være godkjent før rammetillatelse for første byggetrinn kan gis.
Elektromagnetiske felt	Ny bebyggelse må etableres med tilstrekkelig avstand fra jernbanens kontaktledningsnett, slik at utredningsgrensen på 0,4 µT ikke overskrides.	Sikres med byggegrenser i plankartet.
Jernbane-infrastruktur	I samråd med BaneNOR må det etableres sikringsgjerd mot toglinjer langs planområdet i nord og øst, for å hindre uønsket ferdsel. Det må sørges for at planovergang uten bomanlegg mot Tertitten museumsbane er tilstrekkelig merket.	Sikret i annet lovverk. Bestemmelsene sikrer etablering av permanent sikringsgjerd mot museumsbanen og Kongsvingerbanen før brukstillatelse for boligdelen.
Fremkommelighet brannvesen/slokkevann	Utbygging av planområdet må gjøres i tråd med utarbeidet brannkonsept.	Sikret i TEK17 og SAK10. Slokkevann er vurdert i VAO- notat. Bestemmelsene sikrer godkjent helhetlig VAO-plan før første rammetillatelse. Tilrettelegging for brannvesen skal være tilfredsstillende før det kan gis brukstillatelse for boligbebyggelse.

3.4 Plangjennomføring

3.4.1 Trinnvis utbygging



Figur 13. Forslagsstiller har skissert utbygging i fem trinn. Bestemmelsene sikrer at KBA5 (1) skal bygges først.

Forslagsstiller har skissert utbygging i fem trinn, som vist i figur 13. Planen sikrer at felt KBA5 skal være første byggetrinn.

Rekkefølgebestemmelsene er videre satt opp slik at utbyggingen av boligbyggene er delt opp i to «pakker»: KBA2/BB1 og KBA1/BB2/BB3.

Noen krav skal gjennomføres ved første byggetrinn uavhengig av hvilke felt som bygges først. Andre krav er spesifikke for hvert felt. Dette holder rekkefølgen på byggetrinnene fleksibel samtidig som det sikrer at nødvendige krav oppfylles.

Opparbeiding av uteoppholdsareal, renovasjon, brannsikkerhet og parkering er ivarettatt uavhengig av utbyggingsrekkefølge.

3.4.2 Infrastruktur

I tillegg til økonomiske bidrag i områdeplanen (se kapittel 3.4.3) og tiltak som følger av opparbeidelsesplikten i plan- og bygningsloven kapittel 18 (vei, hovedledning for vann og avløpsvann samt hovedanlegg for overvann), er det stilt krav om opparbeidelse, eller bidrag til opparbeidelse, av følgende innenfor planområdet: planoverganger, sikringsgjerder mot jernbanene, torg, park, fortau, gang- og sykkelvei, uteoppholdsareal, lekeplasser, park, gjennomgående gangforbindelse og nødvendige byggverk knyttet til fjernvarmeanlegg.

4 Vurderinger

4.1 Plangrep og forhold til overordnede føringer

Planforslaget følger de viktigste føringene i kommuneplanen og områderegulering for Sørumsand sentrum. Kommunedirektøren vurderer at mindre avvik fra overordnede planer, blant annet knyttet til støy og utstrekning på vegetasjonsskjermen mot Kongsvingerbanen kan godtas, ettersom løsningene overordnet sett er akseptable.

Den høye utnyttelsen er i tråd med både områdereguleringen og nasjonale og regionale føringer for bolig-, areal- og transportplanlegging. Samtidig innebærer det utfordringer: Jo større volumer som skal innpasses i et område, jo vanskeligere blir det å finne fysiske løsninger som også ivaretar andre hensyn og premisser for planarbeidet.

Prosjektet som nå fremmes til førstegangsbehandling løser kravet til variert boligsammensetning, støyvern og tilstrekkelige store uteoppholdsarealer. Imidlertid vil den høye utnyttelsen gå på bekostning av prosjektets stedstilpasning, tilpasning til kulturminnet Urskog-Hølandsbanen, terrengtilpasning, kvalitet på uteoppholdsarealer og mulighet for overvannsløsninger på overflaten. Dette er nærmere omtalt videre i kommunedirektørens vurdering.

Strukturen med fem bygg orientert rundt et «tun», gir et relativt romslig og skjermet felles uteoppholdsareal og gode forbindelser på kryss og tvers. Det er videre avgjørende for plangrepets vellykkethet at boligblokkene i KBA1-2 henvender seg mot torget i nord i tillegg til mot tunet. Det aktiviserer torget og gjør at fasadene mot Urskog-Hølandsbanen ikke fremstår som en bakside. Funksjonsdelingen mellom bolig og næring fungerer, men overgangen mellom de to delene av planområdet, både arkitektonisk og terrengmessig, kunne med fordel vært bedre.

4.2 Høyder, form og fasader

4.2.1 Høydene er i tråd med områdereguleringen

For å være forutsigbare i en lang planprosess, har kommunedirektøren lagt til grunn områdereguleringens bestemmelser om høyder i dialogen med forslagsstiller og i vurderingen av planforslaget. Områdereguleringen åpner for mellom tre og åtte etasjer for boligbebyggelse, mens kommuneplanens arealdel kun åpner for tre til fire etasjer, eventuelt supplert med tilbaketrunket toppetasje.

Åtte etasjer er vesentlig høyere enn eksisterende bebyggelse på Sørumsand, samt fremtidig bebyggelse som er under planlegging. Kommunedirektøren vurderer at avbøtende tiltak som å trappe ned høydene mot eksisterende bebyggelse i vest og mot UH-banen i nord, bidrar til å dempe høydevirkningene på nært hold. Boligbyggene vil likevel skille seg tydelig ut i bybildet. Høydeforskjellen på eksisterende Noractorgården og det nye næringsbygget vil trolig være lite merkbar.

Illustrasjoner av skyggevirkninger viser at nabobebyggelsen i nordøst vil bli skyggelagt på kveldstid i deler av året, og at nabobebyggelsen i vest vil få deler av fasaden skyggelagt om morgenen (se planbeskrivelsen i vedlegg 3, s. 18-19). Dette er uheldig, men vanskelig å unngå når planforslaget

også skal ivareta andre hensyn som høy utnyttelse, støy og krav til uteoppholdsareal for beboere. Kravene til solbelyst MUA ved regulering i kommuneplanen overholdes for nabobebyggelsen.

4.2.2 Arkitektonisk uttrykk

Selv om kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn, må det understrekes at prosjektet spiller for lite på og bidrar i liten grad til å underbygge Sørumsands stedsidentitet. Bebyggelsen har flere kvaliteter, men uttrykket gir ingen stedlig tilknytning. I tillegg gjør det moderne uttrykket at Urskog-Hølandsbanen kan fremstå noe «malplassert» (se figur 14).

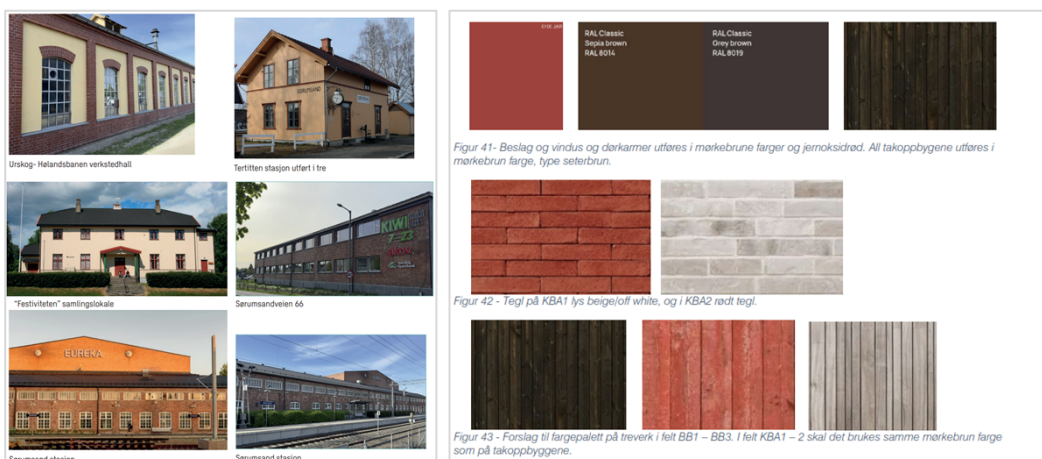


Figur 14. Forslagsstillers illustrasjonsprosjekt. Ny boligbebyggelse sett fra nord for Sørumsandveien. Det moderne uttrykket gjør at Urskog-Hølandsbanen fremstår litt malplassert. I illustrasjonen er det damplokomotivet som er «fremmedelementet». Utsnittet er hentet fra vedlegg 6 Illustrasjonshefte.

Boligdelen

Områdereguleringen åpner for høy utnyttelse og store byggehøyder. Med dette som premiss er det vanskelig å få til god tilpasning til omgivelsene generelt og UH-banen spesielt. Dialogen mellom forslagsstiller og kommunedirektøren om utvikling av prosjektet, har i stor grad handlet om mindre bearbeidinger av bygningsvolumene og fasadeutforming. Dette med utgangspunkt i forslagsstillers illustrasjonsprosjekt. Volumene er blant annet bearbeidet med sprang i fasadene og tilbaketrukne toppetasjer. Det er i plankart og bestemmelser sikret kvaliteter i illustrasjonsprosjektet, som utforming av sokkeletasje mot torget i KBA1-2 og utforming av balkonger.

Forslagsstiller har gitt uttrykk for at de ønsker å ta i bruk farger og materialer som har historisk forankring i Sørumsand. Ideen er god og kommunedirektøren er positive til grepet, men mener at det ikke er gjennomført i illustrasjoner og bestemmelsene. Dette er vist i figur 15. Kommunedirektøren er likevel positiv til at fasadematerialene er sikret i bestemmelsene og at det er valgt materialer som har historisk forankring i Sørumsand. Selv om tegl og treverk ikke i seg selv nødvendigvis gir god stedstilpasning, bidrar det til å knytte prosjektets opp mot historien til Sørumsand og Noractortomta.



Figur 41 - Beslag og vindus og dørkarmen utføres i mørkebrune farger og jernoksidrød. All takoppbyggingen utføres i mørkebrun farge, type seletorbrun.

Figur 42 - Tegl på KBA1 lys beige/alt white, og i KBA2 rødt tegl.

Figur 43 - Forslag til fargepalett på treverk i felt BB1 – BB3. I felt KBA1 – 2 skal det brukes samme mørkebrun farge som på takoppbyggingene.

Figur 15. Venstre: Utsnitt fra forslagsstillers illustrasjonshefte (vedlegg 6) som viser farger og materialbruk i Sørumsand. Høyre: Utsnitt fra planbeskrivelsen (figur 43) som viser material- og fargebruk. Siden fargene på eksisterende bebyggelse og illustrasjonsprosjektet har ulike nyanser, fremstår ikke prosjektet like stedstilpasset som kommunedirektøren mener at det burde vært.

Fasadene i prosjektet er enkle og rene med store flater og lite variasjon. Kommunedirektøren vurderer at fasadene burde hatt en utforming som i større grad var tilpasset Sørumsand og UH-banen. For eksempel kunne flere arkitektoniske virkemidler tas i bruk, med grunnlag i det som var vanlige i området i driftstiden til UH-banen (ca. 1900-1960) eller som er typiske for togstasjoner fra denne perioden. Boligbebyggelsen kunne også i større grad plukket opp farger, form og rytme fra den nordlige fasaden til nabobygget i Sørumsand park (Sørumsandveien 66 i figur 16).

For å virkelig få til god stedstilpassing, mener kommunedirektøren imidlertid at det eventuelt må gjøres større grep enn justeringer i fasadeutforming. Grepene kan være å redusere byggehøyden og øke avstanden mellom UH-banen og bebyggelsen. Slike grep vil gå på bekostning av foreslått utnyttelsesgrad og antall boliger. Hensynet til å få til høy arealutnyttelse på en stasjonsnær tomt, i et prioritert vekstområde, må dermed veies opp mot hensynet til kulturminnet på stedet.

Overgangen mellom bolig- og næringsdelen

I reguleringsbestemmelsene er det foreslått at «*Ny næringsbebyggelse skal oppføres med materialer som gir en harmonisk overgang mellom eksisterende næringsbebyggelse (KBA3) og ny boligbebyggelse.*». Kommunedirektøren er positive til innslag av tre på næringsbyggene sin fasade mot boligbyggene, men mener samtidig det ikke er nok for å sikre en god overgang når byggene som er illustrert ellers i liten grad harmoniserer med eksisterende bebyggelse.

Næringsdelen

Reguleringsbestemmelsene om utforming av bebyggelse i næringsdelen er vesentlig mindre detaljerte enn bestemmelsene om utforming av boligbebyggelsen. Illustrasjonsprosjektet bærer også preg av at volumene og fasadene i næringsdelen er mindre bearbeidet enn i boligdelen.

Kommunedirektøren skulle gjerne sett at utformingen av den nye delen av Noractorgården og det nye næringsbygget i KBA4 bygget videre på det ikoniske glassbygget fra 80-tallet fremfor tilbyggene i grå elementer fra 2000- og fremover, slik som det er illustrert nå. Se figur 16. Kommunedirektøren mener bedre tilpasning kan løses innenfor rammene av foreliggende utformingsbestemmelser, som blant annet åpner for at sokkeletasjen kan kles i tegl.



Figur 16. Øverst: Det ikoniske «glasshuset» fra 1980-tallet. Bildet er hentet fra google streetview. Nederst venstre: Påbygg til Noractorgården. Bildet er hentet fra google streetview. Nederst høyre: Utsnitt illustrasjon av foreslått nytt tilbygg til Noractorgården. Illustrasjonen er hentet fra illustrasjonsplanen.

4.3 Hensynet til Urskog-Hølandsbanen

UH-banen er et svært viktig kulturmiljø med nasjonal kulturminneverdi. Prosjektet gjør få inngrep i selve kulturminnet (skinnegangen) innenfor planområdet. Det er likevel liten tvil om at kulturminnet påvirkes.

Å kjøre med damplokomotiv på UH-banen skal være en reise tilbake i tid. Selv om det bare er skinnegangen som er synlig fra i planområdet, er det viktig å ha med seg at det er opplevelsen av omgivelsene man tar med seg når man kjører med banen – altså den nye bebyggelsen i KBA1-2 og KBA5.

Kommunedirektøren mener det er et godt grep å sette av arealet mellom jernbanesporet og framtidig boligbebyggelse til torg og andre samferdselsformål. Det sikrer en viss avstand til bebyggelsen, som bidrar til at den nye bebyggelsen blir mindre dominerende enn den kunne vært. Kommunedirektøren vurderer at ytterligere avstand ville gitt enda bedre tilpasning, men ser at det er vanskelig å forene med andre hensyn som planforslaget også skal ivareta. Torget gir også flere offentlige rom UH-banen kan oppleves fra.

Planforslaget sikrer at de nye byggene mot jernbanen blir brutt opp i flere volumer, og at byggehøydene trappes ned mot nord. Samtidig vurderes det at volumene med fordel kunne vært brutt opp enda mer og høydene kunne vært enda lavere.

Kommunedirektøren vurderer det som naturlig å trekke paralleller til reguleringsplanforslag for Fokusgården på Sørumsand, som var på høring og offentlig ettersyn i 2024. Av hensyn til UH-banen, ga fylkeskommunen et sterkt faglig råd om å redusere høydene (fra 5 etg.), bryte opp bygningene i flere mindre volumer, og skape mer variasjon i fasadene. Foreslått bebyggelse i Fokusgården-planen lå både nærmere skinnegangen og nærmere stasjonsbygningen til UH-banen. Likevel vurderer kommunedirektøren at utfordringene knyttet til tilpasning til kulturminnet i Fokusgården-planen, også er aktuelle for planforslaget for Blakerveien 3, 9 og Noractorgården.

4.3.1 Kommunedirektøren ønsker innspill om tilpasning til Urskog-Hølandsbanen

Før kommunedirektøren tar endelig stilling til om hensynet til UH-banen er tilstrekkelig ivaretatt og om det er tråd med fredningsvedtaket, avventes det høringsuttalelser fra berørte myndigheter og interesseorganisasjoner.

I fylkeskommunens uttalelse til varsel om oppstart kom det fram at boligbebyggelsen som var skissert, virket for dominerende mot det fredete anlegget. Kommunedirektøren vurderer at forholdet mellom ny bebyggelse og UH-banen er forbedret i planforslaget som nå fremmes til førstegangsbehandling. Anlegget vil likevel påvirkes negativt, som beskrevet i kapittel 4.2.2. og 4.3. Spørsmålet er om foreslått bebyggelse kan aksepteres slik planforslaget foreligger, eller om planen må justeres ytterligere for i større grad ivareta hensynet til kulturminnet.

4.3.2 Dispensasjoner fra kulturminneloven og museumsbaneforskriften

Inngrep i UH-banen krever dispensasjon fra kulturminneloven. Riksantikvaren kan, i særlige tilfeller, gi unntak fra vedtak om fredning for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i et fredet kulturminne. Det kan stilles vilkår for dispensasjonen, for eksempel om utforming. Museene i Akershus (MiA) har underveis i planprosessen vært med å gi innspill til utformingen av Presterud planovergang. Kommunedirektøren vurderer at det ikke vil være forsvarlig å gjennomføre foreslått bolig- og næringsutvikling uten utbedring av Presterud planovergang.

Den nye planovergangen for gående og syklende behøver i tillegg en dispensasjon fra museumsbaneforskriften, som forbyr nye planoverganger. Statens jernbanetilsyn avgjør om unntak kan gis.

4.4 Bokvalitet

4.4.1 Krav til boligstørrelser og leilighetsorientering

Planforslaget er illustrert med mange gjennomgående leiligheter. Ingen av de ensidig orienterte leilighetene vender kun mot nord eller nordøst. Dette legger grunnlag for gode solforhold i alle boliger. Planløsningene som er vist i planbeskrivelsen har ikke juridisk virkning, men en viss andel gjennomgående leiligheter er likevel sikret gjennom krav til orientering av leiligheter og grenseverdier for støy. Kommunedirektøren er opptatt av å få til variasjon i boligstørrelser, både i prosjektet generelt og internt i hver boligblokk. Erfaringsmessig gir det et mer stabilt bomiljø og en variert beboergruppe.

4.4.2 Omsorgsboliger

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for en andel omsorgsboliger (leiligheter) i felt BB1, som kommunen kan bruke til omsorg+ -boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. I denne planen, vurderer kommunedirektøren at eventuelle omsorgsboliger kan og bør løses innenfor boligformålet (felt BB1), istedenfor å regulere til arealformål helse- og omsorgsinstitusjon. Boligformål retter seg mot boligfunksjonen, og ikke mot egenskaper ved beboerne.

Valget av boligformål betyr i praksis at omsorgsboligene som etableres ikke skal ha vesentlig mer parkeringsbehov, trafikk og nattetrafikk, økt støy, eller lignende sammenlignet med ordinære boliger. Kommunedirektøren vurderer at det kan være mulig med rom for å etablere en andel fellesfunksjoner og en liten tjenestebase innenfor boligformålet. Det reguleres ofte ordinære boliger med fellesareal andre steder i kommunen.

4.4.3 Den utfordrende støysituasjonen er godt løst

Planområdet har en krevende støysituasjon med støy fra både vei og jernbane. Forslagsstiller har vurdert flere alternative plasseringer og planløsninger, men har ikke funnet løsninger som oppfyller kommuneplanens støykrav for alle leilighetene.

Kommuneplanens bestemmelser åpner for avvik fra nasjonale støyretningslinjer i områder regulert til sentrumsformål. Muligheten til å tillate avvik viser at det er vilje til å fortette i sentrumsområder til

tross for støymessige utfordringer, noe som er i tråd med nasjonale føringer. Kommunedirektøren vurderer at antall støyutsatte leiligheter er redusert til et minimum, og anser løsningen som akseptabel til tross for avviket fra kravet til soveromsvindu mot stille side i kommuneplanen.

Ved å etablere en støyskjerm sørvest i planområdet, vil nesten hele uteoppholdsarealet på bakken kunne få støy under grenseverdien for gul støysone. Kommunedirektøren har likevel ikke krevd at denne støyskjermen sikres opparbeidet gjennom å stille rekkefølgekrav. Grunnen til det er at kommuneplanen åpner for at inntil 50 % av uteoppholdsarealer kan være i gul støysone og at planforslaget innfrir dette kravet selv om støyskjermen ikke bygges.

4.4.4 Private og felles uteoppholdsarealer

Kravene til MUA og solbelyst MUA i kommuneplanen kan innfris. Uteoppholdsarealene er varierte i form og innhold. Samlet gir de et godt tilbud til ulike alders- og brukergrupper, og legger til rette for både privatliv og naturlige møter mellom beboerne. Frem mot andregangsbehandling anbefaler kommunedirektøren at det jobbes videre med å identifisere og sikre flere av de kvalitetene som er illustrert og omtalt i planbeskrivelsen gjennom å innarbeide mer konkrete krav til funksjon, innhold og kvalitet i reguleringsbestemmelsene.

Ett av forholdene som må tydeliggjøres, er hvordan det kan legges til rette for oppholdsarealer som oppleves skjermet og privat, samtidig som det inneholder offentlig tilgjengelige gangforbindelser. Muligheten til uforstyrret lek og opphold ute, er en viktig kvalitet ved uteoppholdsarealer. I det sentrale felles uteoppholdsarealet (f_UTE1), vil detaljer ved utformingen av aktivitetsarealer, sitteplasser, soneinndeling med vegetasjon og terrengforskjeller, være avgjørende for opplevelsen av både ro og privatliv, samt muliggjøre at gangforbindelsen kan brukes av alle. Derfor bør bestemmelsene gi klare føringer for hvordan dette skal løses.

4.4.5 Lekeplassene har god størrelse og plassering

Inngangs- og kvartalslekeplassene har til sammen god størrelse, tilfredsstillende støysituasjon og relativt gunstige solforhold. De er også lett tilgjengelige fra boligene.

Områdereguleringen stiller krav om at leke- og oppholdsareal skal gi aktivitetsmuligheter tilpasset ulike aldersgrupper. Kommunedirektøren vurderer at nærlekeplassene og kvartalslekeplassen til sammen vil dekke behovet til de små og de litt større barna. Området for ball-lek og sitteplassene kan også være attraktive for ungdom. Sitteplassene med benker og bord kan bidra til samvær på tvers av aldersgrupper.

Plasseringen av lek på tak/lokk (se figur 17), skjermer fra trafikk, men gir lite terreng og vegetasjon som barna kan bruke i lek. Når planforslaget inneholder fire lekeplasser, mener kommunedirektøren det er uheldig at ingen av disse er mer naturbaserte. Lek i natur bygger opp bedre muskelstyrke, balanse og koordinasjon, sammenlignet med lek på mer tradisjonelle, bearbeidede lekeplasser. Vegetasjonsskjermen nord i planområdet kan til en viss grad brukes til lek, men den er både støyutsatt og stedvis vanskelig tilgjengelig.



Figur 17 Kvartalslekeplassen (f-UTE2) er plassert på lokk over næringslokalet i KBA5, som går i flukt med terrenget i sør. Plasseringen på tak/lokk skjærer fra støy og trafikk, men gir lite terreng som barna kan bruke i lek. Illustrasjonen er hentet fra vedlegg 6.

4.4.6 Vegetasjonsskjermen er mindre enn i områdereguleringen

Kommunedirektøren har akseptert at arealet regulert til vegetasjonsskjerm (f_VS1-2) i planforslaget er ca. 850 m² mindre enn i områdeplanen. Skjermen vil fortsatt gi visuell avskjerming fra de nye boligene mot jernbanen, så lenge vegetasjonen som må fjernes på grunn av terrengbearbeiding erstattes med høye trær og planter i ulike sjikt. Det er delvis sikret i bestemmelsene.

Som kompensasjon for å omdisponere vegetasjonsskjermen, er det foreslått et uteoppholdsareal på lokk i felt f_GAA på ca. 800 m². Kommunedirektøren anser f_GAA som god bruk av en takflate, som ellers ville vært et grått areal, heller enn en reell erstatning for vegetasjonsskjermen. Felt f_GAA er bedre egnet til opphold enn vegetasjonsskjermen det erstatter, men plasseringen gjør at arealet blir vanskelig tilgjengelig for allmennheten. Vegetasjon på tak/lokk vil i mange tilfeller ikke bidra like godt til overvannshåndtering og biologisk mangfold like godt som vegetasjon på bakken.

Forslaget til reguleringsbestemmelser sier at f_GAA skal opparbeides som en allment tilgjengelig del av grønnstrukturen i nærområdet, men terreng og vegetasjon gjør at arealet ikke vil være særlig eget for opphold.

4.5 Sørumsand sentrum utvides østover

Det nye torget, næringslokalene og bedre forbindelser for gående og syklende vil utvide sentrumskjernen i Sørumsand østover. Kommunedirektøren vurderer det som et riktig og viktig grep. Det er to grunner til dette:

- (1) Noractorgården har allerede publikumsrettede funksjoner som skoletannlege, legekantor, treningssenter og bilverksted. Gode forbindelser fra mellom Noractorgården og resten av sentrum er viktig for aktiviteten i tettstedet, og for at flere skal velge å gå og sykle fremfor å kjøre lokalt i Sørumsand.
- (2) Det nye torget er nødvendig for å få en god overgang mellom ny bebyggelse og UH-banen. For at torget skal være et godt sted å oppholde seg, bør det fylles med innhold og aktivitet. En måte å få det til på, er ved å gi det en bymessig utforming og fylle de tilgrensende lokalene med små butikker, serveringssteder eller servicetilbud.

4.5.1 Det er stor fleksibilitet i hva næringsbyggene kan brukes til

Næringsdelen har en gjennomgående lavere detaljeringsgrad enn boligdelen. Det gjelder ikke minst føringer for arealbruk. Noractorgården og det nye næringsbygget reguleres til kombinert

bebyggelse og anlegg med mange tillatte underformål. Planforslaget gir stor fleksibilitet på næringsdelen. Det gjør det vanskelig å vurdere planens virkninger, ettersom kommunedirektøren ikke vet nøyaktig hva som kan komme eller hva som blir fordelingen mellom de ulike arealformålene.

Forslagsstiller har formidlet at intensjonen er å videreføre mye av dagens bruk, som blant annet inkluderer kirkekontor, fysioterapi, treningssenter, skoletannlege og mindre næringsvirksomheter. Men planforslaget åpner også for annen arealbruk som større kontorlokaler, flere store forretningslokaler og forsamlingslokaler.

4.5.2 Forretningslokaler

Kommunedirektøren er positiv til at planområdet får et tydeligere sentrumspreget, men skeptisk til at det åpnes for forretningsformål i alle feltene som er regulert til kombinert bebyggelse og anlegg. Det kan være uheldig for sentrumsutviklingen i øvrige deler av Sørumsand hvis det kommer mange og store forretningslokaler i planområdet, ettersom det kan bidra til å forskyve tyngdepunktet i sentrum. Kommunedirektøren anbefaler at bestemmelsene endres slik at det ikke åpnes for forretningslokaler i felt KBA3 eller KBA4 (Noractorgården og det nye næringsbygget). Det betyr at det bare vil være tillatt med forretningslokaler i KBA 5 (under kvartalslekeplassen) og KBA1-2 (første etasje i blokkene mot torget).

I felt KBA5 åpner bestemmelsene for detaljhandel og dagligvarehandel, men ikke plasskrevende varehandel. Kommunedirektøren støtter det, selv om det er det motsatte av føringene i områdereguleringen.

Forslagsstiller ønsker å tilby lokalet i KBA5 til Europris, som i dag ligger i et av de eksisterende byggene som skal rives. I dette planområdet mener kommunedirektøren det er riktig å prioritere virksomheter som kan bidra til at størst mulig andel av befolkningen kan utføre sin dagligvarehandel i eget nærområde. Det er i tråd med føringene i regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus og regional plan for handel, service og senterstruktur. Kort vei til daglige gjøremål kan bidra til at færre av beboerne i planområdet, på Orderudjordet og Fossumjordet, har behov for å bruke bil i hverdagen.

Det er ikke gitt bestemmelser om hva slags forretninger som er tillatt i felt KBA1-4. Kommunedirektøren anbefaler at dette tydeliggjøres i bestemmelsene, tilsvarende som for felt KBA5. Det bør kun være tillatt med detaljhandel i felt KBA1-2.

Dersom det ikke er politisk ønskelig å ta ut forretningsformål fra felt KBA3-4, er kommunedirektørens subsidiære anbefaling at det kun er tillatt med detaljhandel i felt KBA3-4.

4.6 Utforming av torget

En offentlig møteplass i form av et torg vurderes som et fint tilskudd til planområdet. Oppholds-kvalitetene på torget burde imidlertid vært bedre. Dette handler delvis om torgets plassering og delvis om utformingen av arealet.

Torget er smalt. Gulvflaten til torget kan eksempelvis ha plass til en liten uteservering, men innbyr ellers i liten grad til lek, aktivitet og opphold. I tillegg er torget i gul støysone og det er vendt nord-øst. Sol/skyggediagrammer viser at toget vil være skyggelagt nesten hele dagen, også om sommeren (se vedlegg 6 s. 43-45).

Kommunedirektøren anbefaler likevel ikke å utvide torget. Det er fordi terreng og byggegrenser mot jernbane gjør det vanskelig å få plass til et større torg uten at det går på bekostning av utnyttelsesgrad eller MUA. Siden det er vesentlig at torget bidrar til å skape avstand mellom UH-

banen og ny bebyggelse, vurderer kommunedirektøren at det heller ikke er aktuelt å plassere torget et annet sted.

Et mulig kompenserende tiltak er å regulere deler av veien nord for torget til gatetun. Gatetun er en kjørevei som er bygget for opphold og lek, hvor biltrafikk tillates, men på «fotgjengernes premisser». Kommunedirektøren anbefaler at dette utredes før andregangsbehandling.

Det er uheldig at adkomsten til parkeringskjelleren er lagt på tvers av torget (se landskapsplan i figur 7 og vedlegg 5.2). Innkjøringen til p-kjelleren kan føre til at torget i realiteten oppleves som mindre enn det arealet som er regulert, særlig siden innkjøringen er plassert på et av de stedene der torget er bredest. Alternative plasseringer lengre vest ville imidlertid ført til at torget ble mer oppdelt og gitt mer trafikk på adkomstveien nord for torget. Kommunedirektøren anbefaler derfor at adkomsten forblir der den er. Forslagsstiller vurderer at trafikksikkerheten vil være god nok. Gitt lav hastighet og tydelig skilting og utforming, støtter kommunedirektøren denne vurderingen.

Trappekonstruksjonen som forbinder torget og tunet mellom boligbyggene, har flere fine kvaliteter. Trappen er såpass romslig at det er plass til både sitteplasser og beplantning. Den er også mer solfylt enn «gulvet» på torget. Bredden gjør at kommunedirektøren mener at trappen vil fremstå som et uformelt oppholdssted og en del av torget, og ikke som en privat snarvei til tunet mellom boligblokkene.

Universelt utformet adkomst fra torget til f_UTE2 løses via gang- og sykkelvei i vest eller via heis inni boligbyggene. Høyden som skal forseres via trappen er såpass stor at det trolig ikke vil la seg gjøre å kombinere en universelt utformet rampekonstruksjon med et fungerende oppholdsareal.

Kommunedirektøren vurderer det som hensiktsmessig at torget reguleres med felles eierform, som innebærer at de nye boligbyggene (f.eks. i form av et sameie) eier arealet i fellesskap. Det gir utbygger/grunneier mulighet til å gjennomføre en helhetlig opparbeidelse og drift av området og sparer kommunen for drifts- og vedlikeholdskostnader. Allmenhetens rettigheter til ferdsel og opphold er i utgangspunktet sikret gjennom arealformålet. Det er også foreslått en rekkefølgebestemmelse som sikrer en tinglyst erklæring om allmennhetens tilgang.

4.7 Tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel og gange

4.7.1 Gang- og sykkelveisystemet

Planforslaget følger opp kravet i områdereguleringen om å sikre en markert gang- og sykkelvei i øst-vest-retning gjennom planområdet. Gitt terrenget og plangrepet som er valgt, mener kommunedirektøren det er riktig at den er lagt langs sørsiden av UH-banen. Det er positivt at hovedferdselsåren suppleres med et mer finmasket nett av gangforbindelser. I det videre arbeidet med planforslaget bør det gjøres justeringer for å forbedre gangforbindelsen som går gjennom planområdet på langs, fra turveien i øst, til Sørumsand park i vest.

For det første, vil den være vanskelig å bruke deler av året ettersom den er regulerte turveien (felt f_TV) ikke er planlagt med vinterdrift.

For det andre, er passasjen mellom Noractorgården og det nye næringsbygget relativt mørkt og smal. Hvis det i tillegg er lite aktivitet i næringsbyggene på kveldstid, kan passasjen oppleves utrygg. Det kan føre til at den ikke blir brukt. Mange mennesker og mye bruk av et område er blant de tingene som i størst grad gir opplevd trygghet. Tiltak for å øke tryggheten kan være å plassere virksomheter som er åpne på kveldstid på bakkeplan, ha transparente og permeable fasader og riktig belysning.

For det tredje, er det vesentlig at gangforbindelsen gjennom tunet mellom boligblokkene fremstår som allment tilgjengelig selv om den går gjennom et felles uteoppholdsareal. Bestemmelsene

sikrer at gangforbindelsen skal ha en utforming som gir god lesbarhet. Konkrete løsninger for å sikre lesbarhet kan vurderes i byggesak.

Felt o_SF1 og o_SF2 er illustrert som sykkelforbindelser i forslagsstillers planbeskrivelse (se figur 10 i kapittel 3.2.5 *Mobilitetsløsninger*), men reguleres til fortau. Fortau er ikke ment for sykling. De er for smale til at det er plass til både gående og syklende. Kommunedirektøren aksepter likevel denne løsningen, siden det ikke er plass til gang- og sykkelvei mellom UH-banen og eksisterende vei i planområdet.

4.7.2 Ny planovergang over Urskog-Hølandsbanen for gående og syklende

Kommunen har ønsket en ny planovergang for gående og syklende ved vareleveringen til Kiwi i Sørumsand park. På grunn av terrengforskjeller er den i stedet plassert ved torget, vis-à-vis den store trappen. Planovergangen er helt nødvendig for å få til et godt overordnet gang- og sykkelveinett, og for å sikre gode forbindelser fra planområdet til resten av Sørumsand. Alternative ruter medfører betydelige omveier for gående og syklende.

4.7.3 Plassering av nedkast til avfall

Kommunedirektøren mener nedkastpunktene for avfall helst burde vært plassert i førsteetasje, enten i yttervegg eller innendørs i søppelrom. Når beboerne må gå via parkeringskjelleren for å tømme søppel, kan det føre til at flere velger å bruke bil fremfor å gå eller reise kollektivt.

Forslagsstiller ønsker ikke nedkastpunktene i førsteetasje. Dette begrunnes med at søppelrom/nedkast vil gi lukkede fasader. Kommunedirektørens vurdering er at en slik lukket fasade vil være liten, og at enkel tilgang til nedkastene bør prioriteres.

En tidligere utgave av planforslaget hadde nedkast plassert på tunet mellom boligbyggene. Dette reduserte både størrelsen og kvaliteten på uteoppholdsarealet. Selv om kommunedirektøren helst skulle sett at nedkastpunktene ble plassert i vegglivet eller i førsteetasje, vurderes det at nedkast i p-kjeller er bedre enn nedkast som går på bekostning av størrelsen på uteoppholdsareal. Det er derfor ikke foreslått endringer i planforslaget på dette punktet.

4.8 Parkering

Planforslaget følger parkeringsnormen i kommuneplanen, som vurderes å være i tråd med nasjonale og regionale føringer om nullvekst i personbiltransport. Som følge av økt utnyttelse og endret arealbruk, får planområdet likevel vesentlig flere parkeringsplasser og mer biltrafikk enn i dagens situasjon.

Bestemmelsene sikrer 10 % HC-parkeringsplasser. I kommuneplanen står det at for større anlegg, med over 100 parkeringsplasser, kan kommunen vurdere et minimumskrav på 10 % istedenfor 15 %. I denne planen vurderes 10 % som tilstrekkelig.

4.8.1 Parkeringsnorm for arealformålet *bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting*

Planforslaget har ikke parkeringsnorm for arealformålet *bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting*. For dette formålet sier kommuneplanen § 1-12.1 at «...*antall parkeringsplasser for bil vurderes i den enkelte sak*», og videre at «...*parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan og vurderes på bakgrunn av bruksområde, beliggenhet, tilgjengelighet for gående/ syklende, kollektivtilbud og tilgang til allment tilgjengelige parkeringsplasser og trafikale utfordringer.*»

Kommunedirektøren anbefaler at parkeringsnorm for bil og sykkel for formålet innarbeides i planforslaget før planen sendes på høring. Normen bør ta utgangspunkt i trafikkanalysen og vurderes på bakgrunn av parkeringsdekning for tilsvarende formål i nærområdet, tilgjengelighet for gående og syklende, kollektivtilbud og tilgang til allment tilgjengelig parkeringsplasser for bil i gangavstand.

4.8.2 Parkering for tannlegekontor/legekontor og bilverksted

Forslagsstiller har redegjort for at parkeringsnormen gjør det vanskelig å videreføre bilverksted og legekontor/tannlegekontor i planområdet, men har ikke foreslått alternative parkeringsbestemmelser. Dersom det er ønskelig å åpne for bilverksted eller legekontor/tannlegekontor, kan det gis bestemmelser om parkering tilknyttet denne konkrete bruken. For å unngå begrenset høring senere i planprosessen, bør eventuelle endringer i parkeringsnormen utredes og eventuelt innarbeides i planforslaget før det sendes på høring og offentlig ettersyn.

4.9 Konsekvenser for klima og miljø

4.9.1 Blågrønn struktur og overvannshåndtering

Selv om tettheten er høy og det er mye kjeller i planområdet, viser VAO-rapporten at overvann kan håndteres med overflatebaserte og naturlige metoder. De konkrete løsningene er imidlertid i liten grad sikret i planforslaget. Kommunedirektøren skulle gjerne sett flere løsninger som ikke bare er overflatebaserte, men faktisk på overflaten. Disse er erfaringsmessig mer fleksible og kan utformes slik at de bidrar til biologisk mangfold og opplevelser. Siden det er såpass lite tilgjengelig areal og såpass mange uteoppholdsarealer som ligger på tak/lokk, lar det seg dessverre ikke gjøre. I denne saken, vurderer kommunedirektøren det riktig å prioritere brukbart uteoppholdsareal fremfor for eksempel et åpent fordrøyningsbasseng.

4.9.2 Massebalanse

Det mest bærekraftige er å sikre mest mulig massebalanse i prosjektet. Kommunedirektøren mener masseoverskuddet i prosjektet burde vært mindre, men at det må aksepteres siden mest mulig massebalanse også må veies opp mot hensynet til å få til gode løsninger og gjenbruke eksisterende bygningsmasse.

Det er i hovedsak planlagt å levere overskuddsmasser til massemottak/deponi. Det er flere massemottak og deponier i drift og under regulering i kommunen og i nabokommuner, men det er underskudd på steder å levere masser av lav kvalitet og man må ofte kjøre langt frem mot igangsettelse, bør forslagsstiller arbeide videre med å finne løsninger for mest mulig gjenvinning av overskuddsmassene. Jordmasser er ikke-fornybare ressurser og det er viktig at de nyttiggjøres i størst mulig grad.

4.9.3 Energibruk, materialvalg og gjenbruk av bygg

Planområdet skal tilknyttes fjernvarme, som er i tråd med overordnede føringer.

Med tanke på klimagassutslipp er det bra at mesteparten av Noractorgården ikke skal rives. Gjenbruk av bygg er et viktig klimatiltak, siden nybygg gir høye utslipp. Byggene som skal rives i boligdelen av planområdet er lite egnede for ombygging. Riving gir rom for flere boliger nært kollektivknutepunkt, i tråd med nasjonale føringer og regional plan for areal og transport.

Prosjektet forslagsstiller har presentert legger også til rette for fremtidig ombruk gjennom fleksible løsninger i nye bygg. Det er positivt selv om det ikke er sikret i planen. Når det kommer til materialvalg har forslagsstiller uttrykt ambisjoner om å oppnå 20 % lavere utslipp enn DFØ sine referanseverdier, som er basert på standard byggemetode og materialvalg i dagens marked og nøktern materialbruk. Kommunedirektøren anser også dette som positivt, selv om det ikke kan sikres i planforslaget.

4.10 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekravene om opparbeiding av planoverganger, sikringsgjerder mot jernbanene, torg, fortau, gang- og sykkelvei, uteoppholdsareal, lekeplasser, interne gangforbindelser og byggverk

tilknyttet fjernvarmeanlegg vurderes som nødvendige. Det er tiltak som må være på plass før boligene og næringslokalene kan tas i bruk.

Rekkefølgekravet om parken i o_PA1-2, vurderes som nødvendig fordi parken henger sammen med den nye gang- og sykkelforbindelsen over Urskog-Hølandsbanen, og fordi opparbeidingen av arealet skal sikre siktlinjer mellom det nye torget og forsamlingshuset «Festiviteten» på nordsiden av Sørumsandveien.

4.11 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utover det som fremgår av opparbeidelsesplikten i plan- og bygningsloven § 18-1, er tiltak som vurderes utløst av utbyggingen sikret gjennom rekkefølgekrav om bekostning og opparbeiding av nødvendig infrastruktur (se kapittel 3.4).

Gjennomføring av planen kan medføre kostnader for kommunen. Det kan bli kostnader knyttet til realisering av fellestiltak iht. områdemodellen og eventuell utbedring av VA-anlegg, selv om ingen av delene er noe kommunen forplikter seg til gjennom et eventuelt planvedtak. Hvis kommunen velger å bygge gangbroa over Kongsvingerbanen, vil dette medføre en betydelig økonomisk kostnad.

4.11.1 Utbyggingsavtale

Forhandlinger om utbyggingsavtale er planlagt startet opp etter høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren har som mål at en politisk sak for vedtak av utbyggingsavtale fremmes som separat sak i samme møte som andregangsbehandling av planforslaget.

4.11.2 Realisering av tiltak i områdemodellen

Utbygger skal bidra til opparbeiding av flere tiltak utenfor planområdet, som skal komme innbyggerne i Sørumsand til gode. Dette er fastsatt i områderegulering for Sørumsand sentrum med tilhørende områdemodell for finansiering av fellestiltak.

Områdemodellen innebærer at utbygger kan innfri rekkefølgekravene om felles infrastruktur i områdeplanen gjennom innbetaling til et fond som kommunen administrerer. Når det er avsatt tilstrekkelig midler til realisering av ett eller flere tiltak, fremmer kommunedirektøren forslag til kommunestyret om hvordan midlene kan brukes. Det fastlagte bidraget er på kr 750 per m²-BRA. Indeksregulert tilsvarer dette omtrent 990 kr i 2025. Endelig beløp fastsettes i utbyggingsavtale som fremforhandles mellom kommunen og hver enkelt utbygger.

Utbygging i planområdet skal bidra til følgende:

- Opparbeiding av Sletta lekeplass (felt GP1 i områdeplanen) som offentlig grøntområde tilrettelagt for opphold og variert lek-/aktivitet
- Etablering av gjennomgående turvei/elvepromenade langs Glomma (felt GF1-GF5 i områdeplanen)
- Opparbeidelse av offentlig torg/møteplass foran gamle Sørums rådhus (felt ST1 i områdeplanen)
- Tilbakeføring/restaurering hage-/parkanlegg (felt GP3 i områdeplanen) ved Kuskerudvillaen
- Flere allment tilgjengelige gangforbindelser til turvei langs Glomma (felt SSG1-7 i områdeplanen)

Når bidrag i samsvar med områdemodellen er innbetalt, overtar kommunen forpliktelsene til å imøtekomme rekkefølgekravene i områdereguleringen. Det kan føre til at kommunen må stå for en andel av kostnadene ved utbygging av teknisk og grønn infrastruktur.

4.11.3 Opparbeidelse av parken

Opparbeidelse av parken (o_PA1-2) er ikke sikret i planen, men det er en rekkefølgebestemmelse om at parken skal være sikret opparbeidet før første igangsettingstillatelse kan gis. Det betyr at finansiering av tiltaket skal være sikret, men at selve gjennomføringen kan vente.

Kommunedirektøren anbefaler at dette endres til en rekkefølgebestemmelse om at parken skal være opparbeidet før boligbebyggelsen kan tas i bruk. Det betyr at det er forslagsstiller, og ikke kommunen, som skal stå for gjennomføringen av tiltaket.

Hvis planen skal inneholde et krav om opparbeidelse av parken, må det avklares hva parken skal inneholde før andregangsbehandling.

Nødvendigheten av rekkefølgekravet er begrunnet i kapittel 4.10.

4.11.4 Utbedring av VA-anlegg

Det er dårlig kapasitet på eksisterende VA-anlegg i Sørumsand sentrum. Det kan være behov for å utbedre VA-ledninger utenfor planområdet før ny bebyggelse kan tas i bruk. Om kommunen skal bidra økonomisk til dette, og eventuelt med hvor mye, kommer an på om behovet for å utbedre ledningene er helt eller delvis uavhengig av planforslaget eller ikke. Til andregangsbehandling, vil kommunedirektøren ha større klarhet i kapasitet, utbedringsbehov og eventuelt hvor stor andel av kostnadene det er forholdsmessig å pålegge utbygger.

Kommunedirektøren påpeker at et planvedtak ikke vil fremtvinge en økonomisk kostnad for kommunen. Hvis det viser seg at ledningene må utbedres og at det er forholdsmessig at kommunen bidrar økonomisk, vil det å vente med å finansiere eller utbedre ledningene i praksis bli en sperre for å kunne gi brukstillatelse.

4.11.5 Realisering av gangbro over Kongsvingerbanen

Kommunedirektøren har vurdert at det ikke er rimelig å kreve opparbeidelse av, eller økonomisk bidrag til, gangbroa over Kongsvingerbanen fra forslagsstiller. En eventuell realisering av gangbroa vil medføre betydelige kostnader for kommunen, men kommunen kan selv velge om dette er noe som kan prioriteres. Planen inneholder ikke krav om at gangbroa skal gjennomføres.

4.12 Endringsbehov i planforslaget

Listen under sammenfatter de endringene kommunedirektøren mener bør gjøres i planforslaget. Hver av endringene er redegjort for tidligere i kommunedirektørens vurdering, se kapittelhenvisninger. I kommunedirektørens innstilling på s. 1, er endringene formulert som vedtakspunkter og nummerert.

Før høring og offentlig ettersyn, anbefaler kommunedirektøren at følgende endringer gjøres i planforslaget:

- Det innarbeides parkeringsnorm for offentlig eller privat tjenesteyting (se kapittel 4.8.1)
- Forretning utgår fra tillatte arealformål i felt KBA3-4 (se kapittel 4.2.1)
- Det innarbeides bestemmelser om at det kun er tillatt med detaljhandel/dagligvarehandel i felt KBA1-2 (se kapittel 4.5.2)
- Bestemmelse 7.3.1 nr. 5. erstattes av et nytt rekkefølgekrav i 7.4.3 nr. 10 som sikrer at o_PA1-2 opparbeides før bebyggelse tas i bruk innenfor felt BB1-3 og KBA1-2 (se kapittel 4.11.3).

Før andregangsbehandling, anbefaler kommunedirektøren at følgende sikres i bestemmelsene:

- Flere av kvalitetene i f_UTE1 som er vist i landskapsplanen (se kapittel 4.4.4)

Før andregangsbehandling, anbefaler kommunedirektøren at følgende utredes nærmere, slik at kommunedirektøren kan ta stilling til om det er hensiktsmessig å gjøre endringer i planforslaget:

- Mulighet for å omregulere deler av o_V1 til gatetun som en forlengelse av torget (se kapittel 4.6)

For andregangsbehandling, anbefaler kommunedirektøren at følgende skal foreligge

- En plan for hvordan o_PA1.2 skal opparbeides (se kapittel 4.11.3).

5 Alternative innstillinger

Det finnes flere mulige vedtak i saken enn kommunedirektørens innstilling. Det kan:

Fjernes, endres eller legges til punkter

Dersom utvalget ønsker andre justeringer i planforslaget enn de kommunedirektøren har anbefalt, kan det legges til nye endringspunkter. I så tilfelle anbefaler kommunedirektøren at de nye vedtakspunktene formuleres slik at endringene må utredes og eventuelt innarbeides før planforslaget sendes på høring og offentlig ettersyn. Hvis ikke kan det bli behov for tilleggshøring senere.

Foreslås at planforslaget sendes tilbake

Hvis utvalget ønsker større endringer i planforslaget, kan planen sendes tilbake til administrasjonen med presisering av hva som må endres før saken kan tas opp til ny behandling.

6 Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljregulering for Blakerveien 3, 9 og Noractorgården legges ut på offentlig ettersyn, med de endringene og tilleggene som framkommer i kommunedirektørens innstilling.

Dato: 03.10.2025

Lene Mürer

Direktør for Samfunn og kultur

Dokumentet er elektronisk godkjent