

Dyrvik Arkitekter AS
Grensen 3
0159 OSLO

Dato: 01.04.2019
Saksref: 201905380-2
Deres ref.: 18/06260
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Marianne Hvalsmarken
Telefon: +47 55966110
Mobil:
E-post: Marianne.Hvalsmarken@banenor.no

Sørums kommune - Innspill til varsling av oppstart detaljregulering og oppstart forhandling om utbyggingsavtale for Villavegen 1 - Sørumsand

Viser til deres brev med vedlegg vedr. ovennevnte. Planområdet er ca 21 meter fra kulturminnet Tertittens spormidt. Mellom denne og planområdet er Sørumsandvegen.

Bane NOR forutsetter angjeldende oppstartvarsel er i tråd med overordnede planer, herunder områderegulering for Sørumsand.

Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging: <http://www.banenor.no/Sikkerhet/Veileder-for-god-planlegging/>

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien
seksjonssjef
Planavdelingen, Forvaltning og
samfunnskontakt

Marianne Hvalsmarken
senioringeniør
Planavdelingen, Forvaltning og
samfunnskontakt

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Bygning mellom Sørumsandvegen og nåværende Fokus:

Her er det planer om 6. etasjer. Da blir det ikke mye sol i gågaten. Ja, ser at det skal være en åpning i bygget, men det betyr jo bare at solen slipper inn en kort periode akkurat fra sør. **Bygninger mot sør bør ikke være høyere enn 3 etasjer.** Jeg ser figurene som viser sol og skygge 1. mai på forskjellige klokkeslett. Jeg bor selv i Linjekvartalet og der har vi et gårdsrom med 6 etasjer mot sør og 6. etasjer mot vest. Dere er hjertelig velkommen til befarings for å se om dere finner noe sol her. Vi finner den ikke og nå er det straks 1.mai her også....

Så derfor, maks 3 etasjer mot solen i sør

Gågate:

I dag har vi gående det veldig bra foran alle butikkene, god plass og ingen trafikk. Jeg føler ikke at vi trenger noe gågate her i det hele tatt. Uansett, den planlagte gågaten blir som jeg har nevnt i forrige avsnitt ganske mørk og skyggelagt det meste av dagen. På vinterstid tror jeg nok at vi vil foretrekke å reise til et butikkenter hvor vi kan gå fra butikk til butikk innendørs, slik som vi i dag kan gjøre på Fokus. Det er også snakk om et torg, ja det blir kanskje brukt i sommermånedene.....men også der skal vi tenke på utbyggingen foran Bankgården og Sentrumsgården, med en 7. etasjes blokk på hjørnet mot vest.....

Villavegen enveiskjørt:

Dette tror jeg faktisk må være et forslag som er lagt fram kun for at vi som protesterer skal få medhold i "noe". Dette forslaget kan umulig være alvorlig ment men jeg vil kommentere det likevel. Hvis Villavegen blir enveiskjørt så er det biltrafikk fra ca 500 leiligheter som skal ut i Tverrvegen. Da er ikke trafikk fra eneboliger i Kuskerudvegen og Sletta medregnet - men må tas med. Det blir forhåpentligvis også trafikk fra kunder. Så må det også regnes med all trafikk vedrørende varelevering i til dels ganske store biler. Jeg bor i Tverrvegen og har god oversikt over trafikkbildet der i dag.

Denne planen er ganske umulig og jeg håper og regner med at kommunen vil sette en stopper for at Villavegen blir enveiskjørt

Parkering på "Torvet":

Nok en gang tenker jeg, Det kan ikke være mulig.....Der vi nå har et innendørs torv i Fokus, med butikker rundt, kafe og møteplass, underholdning av mange slag, der planlegges det PARKERING !! Ja selvfølgelig så kan ikke vi, kundene, bestemme hvordan gårdeieren skal disponere sine bygg. Det er vel forhåpentligvis bestemmelser for hvordan 1. etasje skal disponeres i sentrum, og jeg tror ikke det er parkeringshus vi vil ha.

Forresten jo, hvis dere bygger opp neste etasje med butikker rundt et torv så kan vi kunder godta dette, og kanskje kommunene også....Men her er gårdeieren blendet av at her vil alle mennesker bo (og parkere). Det er bare det at selv vi som bor her fra før vurderer å flytte. Vi kan ikke bare ha boliger og parkering. De butikkene dere byr på nå er ikke bra nok nå lengre. Det var i gamle dager det at vi kunne gå utendørs fra butikk til butikk....

Så derfor, nytt torv i plan 2. med butikker rundt og rulletrapp/heis ned til 1. hvor bilene står....

Boliger mot Villavegen og Kuskerudvegen.

Ja også her blir det høyt. 7 etasjer nærmest Sørumsandvegen og 5 etasjer mot Kuskerudvegen. Mellom disse to klossene blir det en åpning slik at solen kan slippe inn til gårdsrommet som er planlagt i 2. etasje over parkeringen. Ja ja, nok en gang, hvem tror at solen kan slippe gjennom en 7 etasjer høy Sentrumsgård? Så derfor, en gang til hjertelig velkommen til Tverrvegen og se hvor mye sol som slipper gjennom Rema1000. Og det bygget er ikke 7 etasjer. Og her må vi vandre med bærepesene våre rundt hjørnet for å nå til butikkene som er planlagt med fasaden mot Villavegen.

Her nytter det vel ikke å be om bare 4 etasjer så lenge naboen har 7....

Solforhold:

Det er vel ikke stort mer å si om solforholdene her. De figurene som er lagt inn for å vise sol og skygge stemmer ikke med virkeligheten. Jeg har vel stort sett bare Linjekvartalet å vise til, men det er samme sol og samme område. Det eneste positive er at blokka her mot Sletta er 4 etasjer, og den skygger bare akkurat over veien. Husene på andre siden har sol. De drev en kamp over lang tid for å få det slik. Det er skammelig at det skulle være nødvendig. Jeg ser at det ene Fokusbygget mot Kuskerudvegen har 4 etasjer med en inntrukket 5. etasje. Kanskje det er nok. Det andre derimot er 5 etasjer og det er en etasje for mye mot sør.

Ikke over 4 etasjer mot Kuskerudvegen.

Sosiale forhold:

I 40 år har vi hatt en møteplass på Fokus. I følge den nye eieren blir det nå slutt med det. Vi har og har hatt en gågate, innendørs, snø...og isfri. Det er 14 butikker hvor vi kan gå tørrskodd fra butikk til butikk. Veldig mange av oss nå bor i nærheten, i Egebergkvartalet og i Linjekvartalet. Vi forbruker ikke engang parkeringsplassene.

Den gangen Fokus ble bygget var det viktig det med torvet. Eierne den gangen ville skape en sosial arena i nærmiljøet, og det klarte de. Der er det underholdning og møteplass, og venteplass...Med den nye gågate og det nye torvet så blir det å gå tilbake i tiden, og det vil vi absolutt ikke. Heldigvis kan vi reise til andre butikkssenter. Men det er kanskje det utbyggerne vil at vi skal gjøre? De tror at de tjener mest på leiligheter, men uten noe "attåt" så tror jeg det skal bli vanskelig å selge alle disse. Det blir i hvert fall ikke noe trivelig å bo her, og de nåværende butikkene i Fokus kan ikke klare å bli kastet ut og så gjenoppstå når bygningene er ferdig.....men utbyggerne regner vel med at det kommer nye optimister?

Uansett, vi ønsker at Fokus skal gjenoppstå med butikker rundt et torv.

Byggeperioden:

I Planinitiativet står det at vestre del av Fokus skal rives for å bli erstattet med en midlertidig parkeringsplass mens byggetrinn 1 (mellom Fokus og Sørumsandvegen) er under oppføring. Stopp dette. Det blir ikke nødvendig å lage en midlertidig parkeringsplass. Det vil bare bli ødeleggende for et Fokus som vi da ikke kommer til å besøke i det hele tatt. Vi trenger faktisk ikke den midlertidige

parkeringsplassen. På lørdager er det mer enn nok ledige plasser, så hvem er det da som bruker plassene på ukedagene?

Hvis halve Fokus skal rives for et slikt formål som i seg selv er ganske uforståelig, så vil Fokus bli ødelagt uansett og vi vil dra andre steder. Butikkene som må flytte ut, hvor skal de? Ja kanskje det er noen plasser i Linjekvartalet 2? Men det koster tid, penger og krefter å flytte en butikk. Skal de så flytte tilbake når byggene er ferdige? Men det er jo selvfølgelig klart at byggeieren gjør som han vil med sine bygg og disponeringen av byggene innvendig.

Så derfor: Ikke riv vestre del av Fokus for å skaffe midlertidig parkeringsplass.

Jeg har ikke nevnt de boligene som allerede ligger i etasjene over Fokus. Jeg regner med at de tar affære selv.

Kommentarer til Oppstart detaljregulering Villavegen 1

Sørumsand 25. april 2019

Ellen Næss

Dyrvik Arkitekter
Grensen 3
0175 OSLO
Silje Romedal



Deres ref:
Vår ref: 19/00261-2
Dato: 25.04.2019

Innspill til oppstart planarbeid, Villavegen 1 Sørumsand

Vi viser til brev datert 26.03.2019 vedrørende ovennevnte sak.

ROAF har egne krav og føringer ved etablering av renovasjonsløsninger som innebærer krav til type løsning, plassering, sikkerhet, adkomst og manøvrering for renovasjonskjøretøy.

ROAF har hatt møte om saken og ønsker fortsatt dialog slik at ovennevnte blir ivaretatt og tilstrekkelig areal for renovasjonsløsning blir regulert.

Med vennlig hilsen,

Silje Bakke-Hegli
Rådgiver utbygging og innsamlingsløsning

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Sørumsand 23.04.2019

Dyrvik Arkitekter
Grensen 3
0175 Oslo

KOPI:
Sørums kommun
v/Plan og regulering
Pb 113
1921 Sørumsand

Reguleringsplan for Fokusgården

Vi viser til *Planinitiativ for Villaveien 1 fra Dyrvik Arkitekter på vegne av Urbanium AS*, datert 11.01.2019 .

Som mangeårige forretningsdrivere på Sørumsand generelt og i Fokus spesielt har vi følgende kommentarer til nevnte planinitiativ:

1. Butikker/bevertning/off-/priv.tjenesteyting/kontor

Forslaget omfatter blant annet butikker/bevertning/ off-/priv.tjenesteyting/ kontor. Vi velger her å omtale det som «næring».

A: Utforming

I følge forslaget vil alle lokaler for næring få kun 12 meters dybde fra gågata. Det vil føre til at de aller fleste næringene må utnytte hele dybden. Det blir dermed ikke rom for ganger /passasjer eller torv/samlingspunkt mellom lokalene på noen av sidene av gågata. Det betyr dermed at Fokus opphører som kjøpesenter, en utvikling som er stikk i strid med trender innen handel. Hvis gågata skal kunne fungere som et samlingspunkt og gjøre det til kjøpesenter, må det være innebygd med tak og vegger.

B: Størrelse

Arealene for næring er til sammen omtrent like store som Fokus er i dag. I tillegg viser forslaget at arealene er plassert slik at de ikke har utvidelsesmuligheter. Til sammen

innebærer dette at forslaget er lite fremtidsrettet, spesielt sett i lys av den store befolkningsveksten som er planlagt på Sørumsand. I en tid med fokus på miljø, bør både kommunen og handelsnæringen ha ambisjoner om å kunne utvide handelstilbudet til flere bransjer og aktører slik at handelslekkasjen med tilhørende biltrafikk og forurensning kan reduseres.

Her vil vi også bemerke at forslaget ikke er i henhold til bestemmelsene i Områdeplan for Sørumsand sentrum om at første etasje skal «... inneholde publikumsrettede funksjoner».

2. Parkering

A: Kapasitet

Forslaget har satt av et areal til parkering for handlende som kun er i overkant av det halve av størrelsen på den parkeringsplassen som er utenfor Fokus i dag. Når vi vet at dagens kunder synes det er vanskelig å finne parkeringsplass på Sørumsand, er det helt nødvendig med langt flere parkeringsplasser enn færre enn dagens antall. Selv om samfunnet ideelt ønsker mindre biltrafikk, må vi samtidig beregne at mange av kundene på Sørumsand fortsatt må bruke bil for å handle.

B: Plassering

Det er et viktig prinsipp for kjøpesentre at innkjøring til parkeringsplasser skal være godt synlig og med lett innkjøring fra hovedvei. Annen adkomst gjør at kundene velger et annet senter. Vi mener derfor at det er nødvendig med en løsning som har innkjøring fra Sørumsandveien. En mulighet kan være parkeringskjeller under den nåværende parkeringsplassen. En annen er et separat parkeringshus i umiddelbar nærhet.

3. Annet

A: Varelevering

Forslaget opplyser at varelevering til andre aktører enn matbutikk skal gjøres fra gågate på morgenen. Dette er det ikke grunnlag for å legge til grunn i planleggingen fordi alle bransjer per i dag får varer til ulike tidspunkt i hele åpningstiden. Vi kan derfor ikke se at det er riktig å ha varelevering via gågata.

B: Lysforhold

Både bygget mot Sørumsandveien og tårnet på sju etasjer stenger betydelig for sollys, noe også skissene viser. For oss er det innlysende at ei gågate uten sollys hverken blir et attraktivt

eller levende sted, slik planinitiativet sier. Det vil derimot bli ødeleggende for trivselen både ute og innendørs på området.

Planforslaget sier at prosjektet er «søkt utformet med høyder som i minst mulig grad påvirker eksisterende nabobebyggelse mht solforhold.» Med tanke på beboerne i Kuskerudveien, er det dessverre åpenbart at de ikke har lyktes i dette søket.

C: Torv

Vi ser positivt på et utendørs torv, men det må eventuelt være langt større enn det som er skissert i forslaget.

Vi ber om en bekreftelse på at dette brevet er mottatt.

Med vennlig hilsen,

FLØRISS *Per Ole Springsted*
interoptik
Nordfonna *Hege S. Tøen*
Fokus Butikksenter, 1920 Sørumsand
Telefon: 63 86 60 70. E-post: nordfonna@interoptik.no
www.interoptik.no/nordfonna

Hamid Mahmad
ditt apotek
Sørumsand
Tlf.: 63 82 82 00 - Fax: 63 82 82 10

Jasmin's cafe og bakeri
Jasmin Camilla

nille

Nille AS, Anderrudveien 1, 1914 YTRE ENEBAKK
Tlf. 54 02 30 00 - Org.nr 957 581 477 MVA

NILLE SØRUMSAND
AVD. 264

Hege Knudsen

Sørumsand Libris

Fokus senter
1920 Sørumsand
Tlf.: 452 06 491
Org.nr. 997 523 547

Ellen M. Lundberg

MIKS KARAMELLEN

Jan Gunnar
No 91 S. Hagen
Andreas

ZOO Senteret
1920 Sørumsand
Org. nr. 953 399 342

Gunnar E. Skad

10378
AS VINMONOPOLET
SØRUMSAND

Andreas Hovsen

Hairport Sørumsand
NO 982 739 527 MVA
Fokus Senter, 1920 Sørumsand

vinmono S.F

Sørumsand Skotøyiorretning

Odd Andreas Svendsen

Fra: Sørums Næringsforum <post@sorumforum.no>
Sendt: 16. april 2019 14:18
Til: Postmottak
Kopi: Eline Stangeland; elisabeth@lovtangen.com; Jane Bråthen; Jim Cato Smestad; Mona Granbakken Mangen; Roy Merli; Rune Viestad; Øivind Slora; Marianne Grimstad Hansen; Blaker regnskapskontor AS; Dag Kjensjord; Espen Tønsberg; Maxbo Sørumsand Bygg AS; Ole Edw. Hagen; Stine Kirkeby; Systemdrift AS; Tor-Erik Palmyr
Emne: Sak om Villavegen 1 må stoppes
Vedlegg: Stans i behandling av Villavegen 1.pdf

Vedlagt oversendes brev fra SNF med krav om at utbyggings sak om Villavegen 1 må stoppes.

Vennlig hilsen
Sørums Næringsforum

Gunnar Apeland
Daglig leder
E-post: post@sorumforum.no
Tlf A: 63827314
Mob: 906 11 108 eller 900 20 340



Sentrumsgården Postboks 77, 1921 Sørumsand,
tlf 63 82 73 14, e-post: post@sorumforum.no

Sørum kommune
Postboks 113
1921 Sørumsand

Sendt på epost: postmottak@sorum.kommune.no

Sørumsand, 16. april 2019

Sak om Villavegen 1 må stoppes

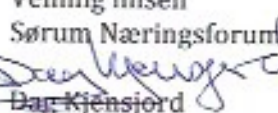
Sørum Næringsforum viser til kommunens hjemmesider der det fremgår at detaljregulering av utbygging av Villavegen er lagt ut til høring med svarfrist 25. april. SNF har fått brev datert 26.3.2019 fra Dyrvik arkitekter om det samme.

Vi er kjent med at de foreliggende planer er kommet som en stor overraskelse på dagens leietakere i Fokus. Ingen er informert. Etter kontakt med flere sentrale politikere i Sørum kan det synes som at heller ikke det politiske miljø er orientert på en tilfredsstillende måte.

Plan og bygningsloven setter krav til medvirkning ved utbygginger. I § 5-1 heter det:
Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private. Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

Sørum Næringsforum forventer at Sørum kommune stanser behandlingen av denne saken inntil alle berørte parter har fått tilfredsstillende informasjon og mulighet for å komme med synspunkter. Vi kan ikke se at utbyggerens ønske om en rask saksbehandling for å komme i gang med utbygging før kommunesammenslåingen, kan vektlegges. Dersom det gjøres, brytes etter vår mening Plan og bygningslovens bestemmelse om medvirkning.

I tillegg til de formelle forhold som vi påpeker her, er det en rekke andre forhold med det foreliggende forslag som må belyses, bl.a. at det bryter med vedtak som kommunestyret tidligere har gjort. Vi tenker særlig her på områdeplanen for Sørumsand da vi ser at forslaget til plan fraviker i betydelig grad fra denne. Derfor må det foretas en ny utlysning med tilstrekkelig høringsfrist. Den nåværende er uforsvarlig, bl.a. fordi påsken ligger midt i og en seriøs behandling vanskeligjøres.

Vennlig hilsen
Sørum Næringsforum

Dag Kjensjord
Styreleder


Gunnar Apelant
Daglig leder

Kopi: Ordfører og alle gruppeledere

UTTALELSE TIL OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR VILLAVEGEN 1, SØRUMSAND

Hafslund Nett AS («HN») viser til oppstart av detaljregulering for Villavegen 1 i Sørums kommun. Høringsfristen er 26. april 2019 og uttalelsen er dermed innen fristen.

HN har etter energiloven områdekonsesjon i Sørums kommun. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

1 Elektriske anlegg i planområdet - Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

HN har elektriske anlegg i planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

1.1 Eksisterende høyspenningsskabler

HN har høyspenningsskabler innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

For å få lokalisert kabelens omtrentlige plassering i terrenget, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 09146

1.2 Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon (Velg et element.)

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er avhengige av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

HN ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense

- rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm, og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet og ventilasjon m.v.

1.3 Kostnader med tiltak i strømmettet og omlegging/flytting

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

2 Andre forhold

2.1 Kart

Det er ikke vedlagt kart til uttalelsen. For kart over nettselskapet sine anlegg, kan det tas kontakt med Geomatikk, se <https://gravemelding.no/tjenester/kart-for-prosjektering>.

2.2 Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene *ikke* må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallele ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs *Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen*, pkt. 6.2.9.

Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jfr. vedlegg I til kart- og planforskriften.

2.3 Annet

HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Dersom det skulle være noen spørsmål til uttalelsen ber vi om at disse rettes skriftlig.

Alle tekniske spørsmål må rettes til firmapost@hafslundnett.no da disse skal behandles av en annen avdeling i Hafslund Nett.

Med hilsen
Hafslund Nett AS



Natasa Sandvold
rådgiver
Avdeling rettigheter



Dyrvik Arkitekter
Grensen 3
0175 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Alexander Karlsson, 22003599

Fylkesmannens uttalelse- Varsling oppstart planarbeid - Sørums - gbnr 46/32 - 46/33 - 46/54 - Villavegen 1 - reguleringsplan / detaljregulering

Vi viser til oversendelse og brev fra Dyrvik arkitekter datert 26.3.2019, mottatt her den 25.4.2019. Frist for uttalelse til varsel er i brevet oppgitt til 25.4.2019, men i oversendelsen er det gitt utsatt frist til 9.5.19.

Ved varsel om oppstart av planarbeid, skal det legges ved planinitiativ og referat fra oppstartsmøte mellom forslagsstiller og kommunen, eller opplyses hvor dette er tilgjengelig, jf. § 5 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Dette mangler i oversendelsen.

Fylkesmannens rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor våre fagområder og se til at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivaretatt i planarbeidet.

Fylkesmannen har vurdert varslet planarbeid ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på den oversendte informasjonen har vi ingen konkrete merknader.

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som for øvrig skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 1. mars 2018 samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 12.6.2015 (www.planlegging.no)

Med hilsen

Carl Henrik Jensen (e.f.)
seniorrådgiver

Alexander Karlsson
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:



Akershus fylkeskommune	Postboks 1200 Sentrum	0107	OSLO
Sørums kommun	Postboks 113	1921	SØRUMSAND
Statens vegvesen region øst	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER



Sentrumsgården Postboks 77, 1921 Sørumsand,
tlf 63 82 73 14, e-post: post@sorumforum.no

Dyrvik Arkitekter
Grensen 3

0175 Oslo

Sendt på epost: <mailto:sro@dyrvik.no>

Sørumsand, 6. mai 2019

Merknader til sak om detaljregulering av Villavegen 1.

I områdeplanen for Sørumsand heter det bl.a.: *I sentrumskjernen skal bebyggelsen tilrettelegge for publikumsrettet funksjoner som bevertningssteder, detaljhandel og annen miljøskapende næringsvirksomhet ut mot gater og offentlige rom på gateplan. Bebyggelsen skal oppføres med høy arkitektonisk kvalitet og det stilles krav til parkeringsløsning i kjeller/under bakkeplan.*"

Bolig

Det tilsendte dokument er etter vår mening, ikke i tråd med ovennevnte. Det legges for lite vekt på næringsareal for at normale sentrumsbehov blir godt nok ivaretatt, mens det legges for stor vekt på leiligheter. Fokussenteret og Sparebankgården er helt sentrale når det gjelder handel-, service og næringsutviklingen på Sørumsand. Forslaget innebærer i realitetene en nedbygging av handels-, servicetilbud og sosiale møteplasser.

I Sørum Kommunes boligbyggeprogram ligger det inne en vekst på Sørumsand med 2877 boliger i perioden 2018 - 2028. Dette innebærer en økning av folketallet med 5-6000 innbyggere i umiddelbar nærhet til Sørumsand sentrum.

Etter SNFs mening må all næring- og boligbygging på Sørumsand sees i sammenheng, og ikke isolert ut fra den enkelte utviklers ønske. Dette er viktig hvis Sørumsand skal beholde sin småbykarakter og dekke innbyggernes behov lokalt.

Det ble gjort noen endringer etter offentlig ettersyn av områdeplanen. Bl.a. at bebyggelsen skal trappes ned til 3 etasjer mot Kuskerudvegen, byggehøyder reduseres til 4 etasjer på felt BKB6 og feltet reduseres med to eiendommer. Byggehøyder økes til 8 etasjer på Noractorområdet og Rådhusseiendommen. Byggehøyder reduseres til maks. 3 etasjer i felt BBB1, BBB5, BBB6, BBB7, BBB8.

I forslaget fremgår det at byggehøydene varierer mellom en og sju etasjer. Dette er ikke i overensstemmelse med områdeplanen.

I sentrumskjernen skal bebyggelsen tilrettelegge for publikumsrettet funksjoner som bevertningssteder, detaljhandel og annen miljøskapende næringsvirksomhet ut mot gater og offentlige rom på gateplan. Forslaget ivaretar ikke dette hensynet på en god nok måte da næringsarealer blir redusert.

Hensikten med kommunens planarbeid har vært å avklare utbyggingspotensialet på Sørumsand og fastsette arealbruk med hensikt å utvikle Sørumsand sentrum til å bli et bærekraftig handelssentrum.

I dag bor det ca. 5 000 mennesker på Sørumsand og det er forventet en sterk vekst. Det er sagt at *"Sørumsand skal bli en attraktiv småby med handel, næring og boliger som setter mennesket i sentrum"*.

Sentrum skal utvikles med varierte og sammensatte byfunksjoner, hvor det er gangavstand mellom funksjonene. Handelstilbudet skal økes, og det skal etableres gode møte- og oppholdsplasser i sentrum med rom for mennesker i alle aldre og med alle kulturer. Parkering skal i størst mulig grad være under bakken.

Næringsareal

SNF er sterkt kritisk til at dagens næringsareal i Fokus reduseres. Areal til forretning/bevertning/off.-/privat tjenesteyting reduseres fra 3300 til 2900 m², en reduksjon på 12%. Dette vil innebære en nedbygging av Sørumsand som handels- og næringssted og gjøre Sørumsand om til en soveby og forsterke pendlingen ytterligere. Dette vil innebære en negativ utvikling både for stedet og omlandet. Med bakgrunn i den forventede befolkningsveksten burde behovet for næringsareal fordobles i stedet for å reduseres.

For SNF er det også uklart hva utbygger tenker seg av tjenester og virksomheter i de nye arealene som er mindre enn dagen areal!

Det er et krav i områdeplanen at det skal være næring i 1. etasje. Dette kravet må opprettholdes. SNF foreslår også at 2. etasje avsettes til næringslokaler.

Arealet i 1. etasje mot Kuskerudvegen kan anvendes til næringsvirksomhet som er litt mindre utadrettet, som konsulentvirksomhet, offentlige kontorer og servicetjenester. Dette vil ikke svekke gågata. Det viktigste er at det skapes variert næringsvirksomhet i hele kvartalet.

Trendanalyser viser at næringsutvikling på tettsteder ofte sentreres rundt de daglige behov (som for eksempel innkjøp av dagligvarer) og de sosiale behov på kveldstid og i helgene. Ettersom flere flytter til sentrumsområdet, vil det bli et voksende kundegrunnlag som kan styrke denne utviklingen. Også av denne grunn er det viktig å prioritere næringsarealer mer enn det forslaget gjør.

Tilgjengelighet

Forslaget legger opp til enveiskjøring i Villavegen fra Sørumsandvegen og kundeparkering fra Villavegen. Det er SNF uenig i. Spørsmålet om å innføre enveiskjøring i Villavegen var også berørt i temaplanen for Sørumsand. I brev av 28. februar 2018 hadde vi følgende synspunkt på dette: *"SNF registrerer at det foreslås at Villavegen skal bli enveiskjørt mot Sørumsandvegen. Samtidig legges det opp til at syklende skal kunne ferdes i begge retninger. Dette er uheldig. Begrunnelsen for å innføre enveiskjøring i Villavegen, er "for å begrense trafikken og innsnevre gateprofilen, og for å gi mer areal til myke trafikanter" og "redusere konfliktnivået ved utkjøring mot fylkesveien". Det siste vil definitivt ikke skje. Vi vil få samme køsituasjon som vi har nå.*

Fordi Sørumsandvegen er eneste gjennomfartsveg og trafikken spesielt i rushtidene er stor, er det viktig at muligheten for å svinge vekk fra Sørumsandvegen ikke reduseres. Trafikken i Villavegen

bør gå i begge retninger, ikke minst for å unngå konflikter ved at syklister kommer mot kjøreretningen. Som kjent er det ikke generell adgang til å sykle mot kjøreretningen i enveiskjørt gater. Det er bare lovlig på visse vilkår hvor bl.a. både fartsgrense, trafikkmengde, krav til vegbredde og parkering skal hensyntas”.

Gågata

SNF er positiv til en gågate. Ideelt sett burde gågata vært overbygget. Det er gjort med hell i flere byer. Det er også viktig at bygging av gågata skjer sammenhengende i hvert kvartal. Den må følgelig bygges i to omganger, - en mellom Tverrvegen og Villavegen, og en fra Villavegen til Vektergården. Dette betyr at ingen utbyggere må få anledning til å starte utbygging før alle planer innenfor hvert felt er godkjent slik at alle utbyggerne i hvert felt kan bygge ut samtidig.

Utformingen av gågata i forslaget er etter vår mening, ikke tilfredsstillende. De foreslåtte bygningen blir høye og gågata blir liggende i skygge store deler av dagen.

Vi merker oss også at det er tenkt å bruke gågata til varelevering. I utgangspunktet er det uheldig, men kan gjennomføres forutsatt at utformingen er tilfredsstillende. Varelevering blir dessverre altfor lite hensyntatt, og det er derfor rimelig å minne om det vi skrev i brev av 28. februar 2018 om dette: *”Det er svært viktig at gågata anlegges slik at varelevering ikke får dårlige vilkår. Dette er ikke skikkelig hensyntatt. Vi merker oss for eksempel at lysmastene skal settes forskutt med 16 m avstand ”slik at det dannes rom for oppstilling for varelevering på siden av hovedløpet”.*

Avstanden mellom lysmastene er for liten dersom man tar utgangspunkt i Statens vegvesen sin anbefaling om at det bør dimensjoneres for minimum 12 meters lastebiler. I tillegg kommer også løftelemmen bak. Den krever en minimumssone på 5 meter bak bilen. Da er man på 17 meter.

SNF forutsetter også at de arealer som er tenkt til leveringssoner, ikke innskrenkes av møbler og beplantning”.

I forslaget er gågata beskrevet med butikker på begge sider. Forretningsområdet splittes ved at de blir liggende på hver sin side av gågata, med inngang til den enkelte butikk fra gågata. Dette er et vesentlig dårligere tilbud til kundene enn det Fokus har i dag.

Torvet blir veldig lite og det blir redusert område for utadrettede funksjoner. Kundegrunnlaget øker og det skaper behov for økt næringsvirksomhet. Dette bør prioriteres.

For SNF er det vanskelig å se hvorfor man da reduserer forretningsarealet. I tillegg skal det i hht områdeplanen tilrettelegges for videre næringsutvikling og arbeidsplasser i gangavstand til boliger og tog.

Sentrum i Sørumsand har et godt utgangspunkt sammenlignet med mange tettsteder fordi det har nærhet til kollektivtransport og et voksende befolkningsgrunnlag som vil understøtte handel og næring.

Det er i dag forholdsvis variert handel, næring og industri på Sørumsand, med både arbeidsplasser og handelstilbud til innbyggere og besøkende. Det er særdeles viktig å ta vare på eksisterende næring og søke å redusere den store handelslekkasjen. Dette gjelder også i anleggsperioden.

Parkering

SNF reagerer på at parkeringsplanene ikke forholder seg til kommunens vedtatte planer. Parkering skal skje under bakkenivå, og det må også gjelde området mellom Fokus og

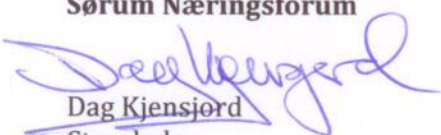
Sørumsandvegen. Riktignok foretrekkes bakkeparkering av kundene, men når en så stor utbygging settes i gang, må det også legges til rette for god kundeparkering under bakkenivå.

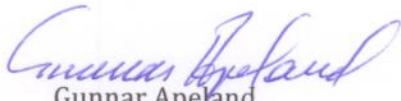
Avslutning

Med bakgrunn i foranstående mener SNF

- At forslaget medfører at et godt etablert butikksenter vil forsvinne og erstattes med noen enkeltbutikker. Det er vi i mot.
- At forslaget ikke tar hensyn til behovet for mer næringsarealer i sentrum, både til handel og kontor. Det er alvorlig at andelen næringsareal reduseres med 12 %.
- At forslaget baserer seg på en ytterligere økning av boliger uten å legge til rette for areal til nærings- og servicebehovet
- At forslaget legger opp til at også første etasje i nye bygninger skal brukes til leiligheter, som er i strid med kommunens planer.
- At forslaget ikke er i tråd med den vedtatte områdeplan for Sørumsand som bl.a. forutsetter at dagens bakkeparkering plasseres under bakkenivå i sentrum.
- At forslaget vil bidra til at Sørumsand blir mer en soveby enn et aktivt, levende handels-, nærings og servicesenter med flere arbeidsplasser.

Vennlig hilsen
Sørums Næringsforum


Dag Kjensjord
Styreleder


Gunnar Apeland
Daglig leder



Statens vegvesen

Dyrvik Arkitekter AS – Grensen
Grensen 3
0159

Silje Romedal

Behandlende enhet: Region øst	Saksbehandler/telefon: Mads Jørgen Lindahl / 24058552	Vår referanse: 19/69513-4	Deres referanse: 18/06260	Vår dato: 14.05.2019
----------------------------------	--	------------------------------	------------------------------	-------------------------

Uttalelse til varsel om oppstart detaljregulering og oppstart forhandling om utbyggingsavtale for Villavegen 1 – Sørumsand – Sørumsand kommune

Det vises til oversendelse datert 29. april 2019 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bolig, næring, ny gågate og torg i Sørumsand. Området foreslås regulert til sentrumsformål med bolig, forretning og annen offentlig eller privat tjenesteyting. Planområdet er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Samordnet areal- og transportplanlegging

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt av fylkestinget 14. desember 2015. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel. Den regionale planen innehar strategier for å nå målene. I overordnet strategi for regional areal- og transportstruktur er styrking av regionale byer spesielt, og bybåndet generelt, vektlagt. De regionale byene og bybåndet skal ta en høy andel av veksten i befolkningen og arbeidsplasser. Området ligger rett ved Sørumsand stasjon. Statens vegvesen er positive til at det legges opp transformasjon og fortetting innenfor planområdet.

Støy

Planområdet ligger innenfor for rød og gul støysone. I henhold til kommuneplanens bestemmelser er det de anbefalte støygrensene i tabell 3 i T-1442/2016 *retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* som skal legges til grunn for dette området. Det må

utarbeides en støyfaglig utredning og innarbeides konkrete tiltak og bestemmelser om grenseverdier for støy, med bakgrunn i de anbefalte kravene i T-1442.



Trafikkanalyse og krav om teknisk plan

De trafikale konsekvensene av tiltaket belyses, og må også sees i sammenheng med utviklingen i nærområdet. Dersom det er forhold som berører fylkesvegen, inkludert gang- og sykkelveg, må det utarbeides en teknisk plan som må være godkjent av Statens vegvesen før planen sendes til offentlig ettersyn.

Vi forbeholder oss retten til å komme med ytterligere merknader i forbindelse med offentlig ettersyn av planen.

Vegavdeling Akershus, planseksjonen

Med hilsen

Arne Kolstadbråten
fagkoordinator

Mads Jørgen Lindahl

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO

Fylkesmannen i Oslo og Viken, Postboks 325, 1502 MOSS
Sørum kommune, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND