

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

Sørum kommune
Plan, Næring og kultur
Postboks 113
1921 Sørumsand

Sendt på epost: postmottak@sorum.kommune.no

Sørumsand, 20. september 2018

Høring av kommuneplanens arealdel for 2019 - 2031

Vi viser til brev av 22. juni 2018 – deres ref. 16/05874-185. SNF har følgende kommentarer.

SNF antar at behandling av ny kommuneplan skjer nå fordi rullering av kommuneplanen er et pålegg. Vi mener forslaget til kommuneplan som nå foreligger, ikke tar tilstrekkelig hensyn til at Sørum fra 2020 går inn i storkommunen. Vi registrerer at ”Kommuneplanen tilrettelegger for Lillestrøm kommune på følgende måte:

- *Samordnet areal og transportplanlegging iht. regional plan for areal og transport legges til grunn. Minst 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten styres til sentrale deler av Sørumsand og Frogner, hvor Sørumsand skal ha størst vekst. Resten av utbyggingspotensialet skal gi vedlikeholdsvekst i øvrige deler av kommunen.*
- *Kvalitetsheving av plankart og bestemmelser*
- *Planforslaget lager ikke hindringer for langsiktig vurdering av arealbruk som senere bør sees under ett i Lillestrøm kommune.*
- *Bestemmelser og retningslinjer for utbygging er kun revidert. De er ikke samordnet kommunene mellom, men det er sett hen til gjeldende kommuneplaner for de 2 andre kommunene ved de endringene som er foreslått”.*

Etter vår mening er ikke dette godt nok. Ett spørsmål som ikke er behandlet i tilstrekkelig grad, er hva dette betyr for de små tettstedene som Sørum har. Hva som ligger i begrepet ”vedlikeholdsvekst” er ikke klart, og SNF mener at utvikling av lokalmiljøene ikke i tilstrekkelig grad er innarbeidet i planen.

Forslaget til kommuneplan angir at den skal gjelde fram til 2031. I teksten heter det imidlertid at ”- En nylig vedtatt arealdel av kommuneplanen kan gjelde frem til Lillestrøm kommune vedtar egen kommuneplan”. Det bør i så fall klart fremgå av et eventuelt vedtak.

SNF registrerer at vedtekten om tilknytningsplikt for fjernvarme på Sørumsand blir endret ved at vedtekten blir opphevet. Det er viktig for vedtekten er til hinder for at utbyggere kan velge de beste energiløsninger. Vi viser til vårt brev av 6. juni 2017.

Visjon og satsingsområde

Vi registrerer at Sørums kommunes visjon ”Sørum – den gode kommune” er lagt til grunn. Om ett år er den visjonen ikke lenger gjeldende, og derfor blir en vesentlig premisse for planen borte. Våre synspunkter må likevel leses ut fra denne visjonen. Sørum skal, også etter sammenslåingen, være et sted ”der innbyggerne har trygge levekår, og der det er lagt til rette for en bærekraftig tettsteds- og næringsutvikling”.

Når det legges til grunn at kommunens satsingsområder fortsatt skal gjelde, blir det etter vår mening vanskelig. Ett av satsingsområdene er ”Utvikling av Sørumsand som kommunesenter”. Vi vet at Sørumsand ikke blir kommunesenter i storkommunen. Utviklingen av Sørumsand trenger derfor ekstra oppmerksomhet.

De andre to satsingsområdene ”Barn og unge og deres oppvekstmiljø” og ”Kultur og identitet” er viktige, men vi stiller oss spørrende til hvordan de vektlegges i en kommuneplan for storkommunen.

SNF er usikker på om og hvordan behandlingen av denne kommuneplanen vil kunne fastlegge troverdige rammer for utvikling i den nye storkommunen. Vedtak som fattes, vil neppe binde kommunestyret i den nye kommunen. Et spørsmål blir derfor hvor reelt det er å operere med et tidsperspektiv fram til 2031. Vår oppfatning er at de synspunkter som kommer fram i denne høringsrunden, må betraktes som viktige premisser i en ny kommuneplan for storkommunen.

Forholdet til overordnede retningslinjer

SNF mener det er uheldig at regional plan for areal og transport ikke utfordres. Bl.a. er det uheldig sett ut fra jordvern hensyn. Rådmannen foreslår bl.a. en ”grønn grense ved Sørumsand og Frogner. Grensen tar utgangspunkt i 10 minutters gangavstand fra stasjonene. Innenfor grønn grense skal 80 % av bolig og arbeidsplassveksten komme. 20% av veksten skal fordeles på øvrige deler av kommunen”. Dette betyr at det er viktigere å ta dyrket og dyrkbar jord til boliger enn at den brukes til dyrking av mat. Det er SNF uenig i.

I vårt høringsbrev til kommunedelplan for Frogner påpekte vi at ensidig sentralisering må unngås. Vi skrev bl.a. ”Vi er klar over at Areal og transportplanen for Akershus legger dette premisset til grunn for utbygging etter innspill fra kommunen. Etter vår mening har flere forhold endret seg siden dette ble vedtatt. Behovet for å verne dyrket mark er blitt større, og SNRs næringsstrategi fokuserer sterkt på nødvendigheten av attraktive bomiljøer i kommunene og et mer variert boligtilbud for å skape trivelige bomiljøer. Hvis dette skal oppnås, må kommunen ikke bare legge til rette for at ”80 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skal komme i utvalgte tettsteder ved togstasjoner”. Om dette gjøres, utelukkes både varierte boligtilbud og mange arbeidsplasser. Reelt sett står man igjen bare med arbeidsplasser knyttet til handel og noen servicetyper. Etter vår mening er det ikke tilfredsstillende”.

SNF registrerer at stadig flere kommuner ser at det er behov for større fleksibilitet for kommunenes utvikling enn det ”Areal og transportplan for Akershus” gir mulighet for. Aurskog-Høland og Nesodden kommuner er eksempler på at flere ønsker større frihet og mer lokal styring over egen utvikling. Etter vår mening må Sørums besluttende myndigheter erkjenne at man har et ansvar for at tettstedene utenom Frogner og Sørumsand også gis utviklingsmuligheter. Både Fjuk, Lørenfallet, Blaker og Lystad må kunne utvikles. Kommunen må legge forholdene til rette for mer enn ”vedlikeholdsutbygging”. Dette svekker ikke utvikling av Sørumsand og Frogner. Ensidig press på sentralisering i tettstedene vil bl.a. føre til tap av matjord og økt prispress på boliger, noe som gjør det vanskelig å komme inn på boligmarkedet. SNF mener det må bygges mer på hardmark, og vi må ivareta områder med spredt bebyggelse.

Strategi for utvikling av Sørumsand

Konsekvensen for Sørumsand når man ikke blir kommunesenter, er ikke behandlet godt nok. Sørumsand er utpekt som senter i regional plan, og vi forutsetter selvsagt at stedet gis utviklingsmuligheter. Vi foreslår at det utarbeides en egen strategi for Sørumsand. Det er bl.a. viktig å få svar på hvilke ringvirkninger flytting av kommunesenteret vil ha for Sørumsand,

og hvor mange arbeidsplasser som mistes, må klarlegges i forbindelse med at offentlige tjenester legges ned. Hvilke offentlige tjenester som skal legges til Sørumsand har også betydning. Kommunen må ta grep nå hvis man skal unngå at Sørumsand blir en ren soveby.

For tiden bygges det bare blokkleiligheter på Sørumsand. De som flytter inn i disse, er i all hovedsak eldre som i liten grad bidrar til å utvikle Sørumsand som handelssenter. Stedet får heldigvis en del innflyttere, og det er viktig å ha aktuelle boligtilbud til disse. Noen overtar eneboliger som blir til salgs når eldre flytter inn i blokk, men det er et begrenset antall eneboliger som blir frigjort på denne måten. Hvis Sørumsand og området rundt skal være attraktivt for innflyttere som barnefamilier, må vi ha variert boligbygging på hardmark. Barnefamilier som flytter til Sørumsand, vil sannsynligvis primært ønske å bo i rekkehus eller enebolig. Etter vår mening er det for eksempel fornuftig å dra Orderudfeltet mot Låland. Områdene 15 og 16 må sees i sammenheng. Orderudfeltet er et godt eksempel på boligbygging på hardmark.

SNF savner også at behovet for omsorgsboliger ikke er underlagt noen drøfting. Områder for omsorgsboliger bør avsettes i sentrum av tettstedene. Slike kan bygges uten kostnader for kommunen.

Sørumsand kan som sentrum være ideelt for motpendling. Flere arbeidsplasser kan etableres og kort veg til flyplass og by gjør stedet attraktivt som bosted. I FAVEO-rapporten datert 5. november 2014 heter det bl.a. *”Sørumsand har kvaliteter som gjør det attraktivt å flytte dit. Særlig viktig er den korte reisetida med tog til Oslo. De fleste innflyttere må forventes å være småbarnsforeldre. I Sørumsand kan de i dag få boliger til gunstige priser. Denne muligheten kan utvikles ved at eldre som bor i store eneboliger flytter inn i lettstelte leiligheter i sentrum og ved at det bygges tett/lav boliger for småbarnsfamilier sentralt i kommunen. Sørumsand kan bli et trivelig møtested samtidig som en her får dekket de viktigste daglige handelsbehov. Det synes også å være et stort potensiale for økt attraktivitet ved tilgang til og bruk av Glomma”*.

Alt dette vil gjøre at Sørumsand vokser. Og når Sørumsand og området rundt vokser, øker behovet for avlastningsveg rundt Sørumsand. Arbeidet med den må videreføres i storkommunen.

Ett av forslagene i rapporten er at *”Grunneierne etablerer et utviklingsselskap for den videre planleggingen og all eiendom utvikles uavhengig av eiendomsgrenser. Spillereglene avklares på forhånd gjennom aksjonæravtale. For eksempel at alle selger inn egne eiendommer til takst/på forhånd avtalt pris og at merverdien fordeles etter antall m² tomt en eier”*.

SNF foreslår at kommunen snarest tar initiativ til å invitere dagens grunneiere til å gå sammen i å etablere et felles utbyggingsselskap slik det er beskrevet i FAVEO-rapporten datert 5. november 2014. Et slikt selskap vil kunne trekke inn fremmed kapital som er nødvendig for å utvikle stedet på en tilfredsstillende måte og sikre grunneierne del av fremtidig verdiøkning.

SNF mener Sørumsand har gode muligheter for å utvikles videre. Det forutsetter imidlertid at det lages en ny strategi for stedet og at befolkningen gis et fullverdig tilbud både når det gjelder bolig, handel og fritidsaktiviteter i form av kultur og idrett.

Offentlige tjenester

SNF registrerer at det foreslås avsatt område til ny kirke på Sørumsand ved Bekkefarett/Esso-stasjonen og til ny ungdomsskole ved idrettsanlegget eller i dagens rådhuskvartal. Etter vår mening er det ikke behov for ny kirke så lenge Sørumsand Misjonshus kan brukes til kirkelige handlinger. Sørumsand kirke bør fortsatt brukes som hovedkirke.

En ny ungdomsskole bør legges til Idrettsparken, både for å få tilstrekkelig med uteareal og lett tilgang til idrettsanlegget. Arealet ved Rådhusområdet er for lite.

De sentrumsnære områdene som er nevnt, bør primært reserveres til næringsvirksomhet, friområder og boliger.

Næringsområde for Sørumsand

SNF konstaterer at kommunen ikke er villig til å regulere et egnet næringsområde for Sørumsand. Det haster med å finne et godt og brukbart næringsområde for Sørumsand. Det er en betingelse for utviklingen av Sørumsand som handelssenter at behovet for næringsarealer som kan brukes til handel, annen publikumsservice og kontorer, blir ivarettatt. Det har ikke skjedd i stor nok grad hittil.

Det som nå foreslås som næringsareal i tilknytning til ny brannstasjon på Lystad, er etter SNFs mening ikke godt. For eksempel er det ikke egnet til storhandel. Det tilfredsstillende heller ikke næringslivets behov for tilgjengelighet. Eventuelle arbeidsplasser kan bare nås med bil fordi det er for langt fra Sørumsand sentrum. Fv 172 fra Sørumsand til Fetsund er dårlig og trenger opprusting, og området ligger for langt fra E6 og Fv171 som er de viktigste vegene gjennom Sørumsand for næringslivet.

Fra næringslivets side er det klart at næringsområdet bør ligge nærmere Sørumsand og da peker området fra Ekra og oppover mot Val seg ut som det beste. Når kommunen ikke synes å kunne legge forholdene til rette for dette, gjenstår etter vår mening området til Sørumsand Næringspark og Nyengen-området. Kommunen bør snarest etablere kontakt med eierne av disse for å få etablert et næringsområde som også egner seg for storhandel og håndverksbedrifter.

Bedriftene har ulike behov og de har ulike muligheter. En sunn og god utvikling av Sørumsand er betinget av om Sørumsand blir tilgodesett med tilstrekkelig og passende næringsareal. SNF mener dette er av vesentlig betydning for stedets utvikling. Kommuneplanen må legge bedre til rette for næring og etablering av arbeidsplasser, spesielt fordi risikoen for at offentlige arbeidsplasser vil forsvinne ved kommunesammenslåingen, er stor.

Frogner

En god utvikling på Frogner er betinget av at den nye jernbanestasjonen kommer raskt. Kommunen må sette mer press på Bane Nord for å få rask avklaring om den nye stasjonen som bør ligge så nær Gardermobanen som mulig.

I vår uttalelse til kommunedelplanen for Frogner nevnte vi også at kommunen snarest må ta initiativ til å få endret Gran-krysset. Krysset er svært viktig for næringsarealene både langs E6 og Fv 171. Utvikling på Frogner tilsier også at Gran-krysset bygges om.

Næringsarealer er en nødvendighet både i og utenfor tettstedene

Flere næringsarealer er nødvendig både i og utenfor tettstedene. Selv om Sørumsand kommune blir en del av en storkommune fra 2020, er det viktig å legge til rette for arbeidsplasser i vår del av denne. Vi viser til det som sies i forbindelse med visjonen at det *"er lagt til rette for en bærekraftig tettsteds- og næringsutvikling"*. SNF vil påpeke at dette forutsetter muligheter for utvikling ikke bare i tettstedene, men også utenfor.

Kommuneplanen må ikke bare angi områder for boligbygging og næringsområder i tettstedene, men også utenfor og slik at arbeidsplasser kan etableres i nærheten der folk kan bo.

All infrastruktur til næringsområdene må ta utgangspunkt i behovet til de næringer som kan tenkes å bli etablert der. Alle typer kjøretøy må lovlig kunne bruke tilførselsvegene. Dessverre er det spesiell grunn til igjen å nevne vegen til Ausen som ikke er ferdig. Den må umiddelbart utbygges.

Infrastruktur må holde tritt med innflyttingen.

Arbeidet i Samarbeidsgruppen for samferdsel Glomma øst har avdekket at det legges for lite vekt på infrastruktur i vår region. Utvikling av denne må holde tritt med innflyttingen. Det gjelder både Kongsvingerbanen, og sentrale fylkesveger og Rv 22.

Parkeringsmulighetene ved kollektivknutepunktene, for eksempel på Frogner, Blaker og Sørumsand, er ikke gode nok og klarer ikke å betjene de reisende.

FV 172 Sørumsand – Fetsund og Fv 171 Frogner – Aurskog-Høland, spesielt strekningen Sørumsand – Blaker, og Fv 173 Val – Nes er alle eksempler på at Akershus fylkeskommune har et stort vedlikeholdsetterslep. Vegutbedringen må holde tritt med utviklingen i innbyggervæksten både på kommunale veger, fylkesveger og riksveger. For vårt område er det viktig at arbeidet med ny Rv 22 fra Fet og til Rånåsfoss på østsiden av Glomma, fremskyndes.

Tilbakeføring til LNF-formål

SNF er ikke enige i at områder som tidligere er avsatt til spredt boligbygging og til næring, tilbakeføres til LNF-formål. Sørumsand kommune trenger både områder for spredt boligbygging og flere næringsområder. Fremtidig boligbygging må omfatte mer enn mulighet for å skaffe seg en leilighet på Sørumsand eller Frogner. Dessuten har flere lokale utbyggere lagt ned store ressurser på flere områder i tillit til at tidligere vedtatte kommuneplaner er å stole på. Dersom kommunens visjon skal ha en mening, må kommuneplanen inneholde mer enn bare formuleringen *“der det er lagt til rette for en bærekraftig tettsteds- og næringsutvikling”*. Å tilbakeføre tidligere vedtatte områder gir et signal om at formuleringen ikke betyr noe. Behandlingen av området til Frogner Næringspark er eksempel på at kommuneplaner ikke er å stole på. Det er et grelt eksempel på at utbygger i tillit til vedtatte planer, legger ned store ressurser som både lokale og regionale myndigheter ikke tar hensyn til.

SNF mener det er spesiell grunn til ikke å tilbakeføre området til Frogner Næringspark nå. Vi er kjent med at Kommunal- og Moderniseringsdepartementet i brev datert 19. juni 2018 til Advokatfirmaet BAH AS sier at *”Departementet har ved behandling av innsigelsessaken ikke ment å vedta noen endring av kommuneplanens arealdel. Den siste setningen i vedtaket er kun ment som en føring for framtidig rullering av kommuneplanen, som en oppfølging av vedtaket i innsigelsessaken”*. Dette er kommunen kjent med fordi kopi av brevet er sendt kommunen.

I saksdokumentet begrunnes forslaget om tilbakeføring med departementets vedtak i ankesaken. Departementet har ikke sagt at området må tilbakeføres. Uttalelsen er ment som en føring som det er tvist om. SNF vet at det arbeides med en juridisk prosess rettet mot dette vedtaket. Vi mener det også av den grunn vil være riktig å avvente resultatet av dette før man endrer på statusen til dette området.

Krogstad er et sted som kan etableres mange arbeidsplasser. Dette området kan også sees i sammenheng med Heia. Området vil bli attraktivt for næring i framtiden, ikke minst når en ny Rv 22 på østsiden av Glomma kommer. Vi viser her til den KVU'en som nå er i arbeid.

Vern av matjord

SNF stiller også spørsmål ved om vern av matjord er tilstrekkelig ivaretatt. Sonen synes snever, og fordi man ikke tillater bygging på hardmark, presser man svært mange boliger inn

på områdene. SNF mener det er feil å bygge ned matjord fordi området ligger nær et kollektivknutepunkt. Men når det skjer, mener SNF at Sørums kommune må ta initiativ til at det iverksettes en storstilt dyrking av ny matjord som erstatning og at dette finansieres ved et landbruksfond.

Kulturbasert næring

SNF mener at det bør legges bedre til rette for kulturbasert næring. Vi har spisesteder, en rekke kulturminner, bl.a. med Middelalderkirkene, Tertitten, Blaker Skanse, Lensene, Slora Mølle og Eight Amcars Club som de mest sentrale. Den siste er ikke bare en attraksjon med lokal verdi, men et eksempel på at lokale entusiaster har skapt noe med stor bilhistorisk verdi i verdensmålestokk.

SNF mener kommuneplanen må legge til rette for at alle kulturminnene dagens Sørums har, kan utvikles som viktige elementer i næring som er kulturbasert. Men skal kulturbasert næring kunne utvikles, kreves et produkt som omfatter mer enn historiske anlegg. I en totalopplevelse inngår også overnattingsmulighet i alle prisklasser. Vi har svært få hotellsenger, og vi mangler campingplass. SNF har for lengst foreslått at det bør avsettes område for en campingplass. Vi gjentar derfor at det i planen må avsettes egnet område langs Glomma nær Sørumsand til campingplass. Tilreisende kan da utnytte stedets handelstilbud. Sørumsand er et godt utgangspunkt for besøk på alle de nevnte kulturminnene. Ved å legge forholdene slik til rette, bidrar kommunen til å styrke kulturbasert reiseliv. De enkelte aktører kan bidra ved produktutvikling og kompetanseøkning som vil styrke tilbudet og servicenivået.

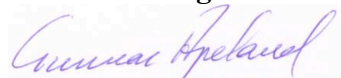
Langsiktig arealstrategi må inkludere infrastruktur

Avslutningsvis vil vi gjenta at det bør legges vekt på noen strategiske grep som kan bidra til å utvikle Sørums videre. Det er ekstra viktig nå når kommunen blir en del av et større område. Dessuten må infrastruktur også inn i arealdiskusjonen. Hvis man ønsker å legge til rette for et levedyktig næringsliv, krever det god lokalisering og god infrastruktur. Det siste omfatter både veg, bane, strøm, tele, vann og avløp. Det må tenkes helhet rundt næringsareal og gode tilførselsveger. Vi gjentar noen av de strategiske grep som kommunen etter SNFs mening må ta:

- Å legge til rette for en helhetlig løsning langs E6, med bedre vegløsning og tilrettelegging av flere attraktive næringsarealer.
- Fortetting på restarealene på Hekseberg må vurderes. Dette er mer naturlig og riktig enn bygging mot Leirsund.
- Snarlig utvidelse av eksisterende næringsarealer på Ausen, samt rask utbedring av infrastruktur må gjennomføres.
- Det bør legges til rette for å utvikle næringsklynger på områder der vi har sterke miljøer og virksomheter.
- Fortetting av boligbyggingen i tettstedene Frogner, Sørumsand, Lørenfallet, Blaker og bør vurderes. Det er også behov for å utvikle nye boligfelt med god infrastruktur utenfor eksisterende arealer, for eksempel Størsrud. Utbygging av Størsrud er også viktig for å kunne utvikle Vesterskaun skole videre.

Vennlig hilsen

Sørums Næringsforum



Gunnar Apeland