

Sentrumsgården Postboks 77, 1921 Sørumsand,  
Tlf. 63 82 73 14, mobil 906 11 108, e-post: [post@sorumforum.no](mailto:post@sorumforum.no)

Lillestrøm kommune  
Postboks 313,  
**2001 Lillestrøm**

E-post: [postmottak@lillestrom.kommune.no](mailto:postmottak@lillestrom.kommune.no)

Sørumsand, 6. desember 2023

## **Høring Områdeplan for Sørumsand- saksnr. PLAN- 20/00671**

### **Innledning**

Sørum Næringsforum fikk utsatt høringsfristen på planen til 31. desember 2023.

SNF har tatt opp Sørumsands utvikling med kommunen i ulike sammenhenger over flere år. Både kommunens administrasjon og politikere har vi vært i kontakt med, skriftlig og muntlig. Vi viser også til tidligere brev og notater til møter med kommunen, bl.a. Teams-møte 18.08.2021 og brev av 14. februar 2023.

Vi har påpekt behovet for at utviklingen styres og skjer etter en samlet, overordnet plan som bl.a. sikrer at eksisterende forretninger kan ha kontinuerlig drift i hele utbyggingsperioden.

SNFs uttalelse er et resultat av et omfattende engasjement med mange innspill og kommentarer fra ulike lag og foreninger som vi har hatt møte og samtaler med. Vi har hatt møte med de fleste utbyggere og samtaler med enkeltpersoner og sist, men ikke minst, handelsstanden, som er særdeles viktig i denne sammenheng.

SNF har et eget Tettstedsutvalg med representanter fra flere organisasjoner. De har arbeidet med utviklingen av Sørumsand i mer enn ett år. Styret har vurdert utspillene som er kommet opp mot premissene for saken slik kommunen har formulert dem.

### **Områdeplan eller VPOR**

SNF registrerer at kommunen varsler førstegangsbehandling i 2025. Det tilsier at områdeplanen kanskje er ferdigbehandlet i 2026/27. En så lang prosess er uheldig fordi usikkerheten som er blant befolkningen og utbyggerne på Sørumsand, vil bli forsterket. SNF mener det er viktig at kommunen klarlegger premissene for utviklingen raskere enn det som nå antydes.

SNF er kjent med at Oslo kommune har utviklet et system som vi opplever er et alternativ til områdeplanarbeid. Det heter VPOR og er en veiledende prinsipplan for det offentlige rom. Den forankres politisk og styrer utviklingen av et større område der det er flere grunneiere og flere reguleringsplaner.

Sørumsand er et sted med mange grunneiere som alle har sine egne ønsker og ideer. Derfor bør VPOR brukes på Sørumsand. Både for å spare tid og for å klarlegge og få politisk aksept for overordnede premisser for utviklingen av stedet.

## **Innspill til SNF**

Vi har fått flere skriftlige innspill til denne saken.

### **1. Sørumsand Handelstandsforening**

Handelsstandsforeningen på Sørumsand har hatt en arbeidsgruppe som har kommet med synspunkter om hva som er viktig for å kunne lykkes med å reetablere Sørumsand som et attraktivt handelssted. Foreningen har sendt eget høringssvar som SNF har fått kopi av. I svaret peker handelsstanden på at følgende er helt grunnleggende for å drive handel på stedet:

1. Vesentlig mer og større næringsarealer er nødvendig slik at større kjeder vil etablere seg.
2. Gågaten slik forslaget er, med butikk med utgang til gågaten, er ikke godt nok. Enkeltstående næringslokaler med utgang mot gågaten, gjør det lettere å gå forbi nabobutikkene. Dersom gågate velges, ser handelsstanden det som viktig at gågaten får gjennomiktig tak, ref. glasshuset i Bodø.
3. Forslaget til utvikling av Fokus-senteret som eieren har lagt fram, ivaretar ikke handelsbedriftenes interesser i tilstrekkelig grad. Fokus butikk-senter er i dag et naturlig samlingssted for befolkningen. Å rive dette og erstatte det med en gågate, fjerner et samlingssted som befolkningen kan bruke både sommer og vinter og uansett værtype. Hvis det ikke er aktuelt med tak over gågaten, mener handelsstanden det bør legges til rette for et nytt kjøpesenter for å beholde samholdet og for å få et samlingspunkt for befolkningen.
4. Parkering og trafikkavvikling må gjennomgås på nytt og det må legges til rette for tilstrekkelig areal for kundeparkering. Arealet må økes som en konsekvens av at næringsareal øker. Det må være enkelt å parkere for kundene og det må være mange nok parkeringsplasser for HC. Trafikkavviklingen må gjøres på en smidig måte for kjørende, gående og syklende.

Handelsstanden mener også det er viktig å ta vare på rådhuset slik at det blir aktivitet der. Dette kan skape mer salg hos butikkene.

SNF er enig med handelsstanden og understreker at det er viktig at kommunen legger stor vekt på deres synspunkter.

### **2. Innspill fra utbyggere.**

SNF har fått kopi av hva seks utbyggere har sendt kommunen.

Våre kommentarer:

- A) Nebbenes Bolig AS sitt forslag om at planstatus for Idrettsveien 3, Skriverveien 18, 20 og 22 vurderes og avklares i et langsiktig perspektiv, er SNF enig i. Det er viktig at usikkerhet om planstatus fjernes for å unngå at eksisterende bygninger forfaller.
- B) Sudrheimgruppen peker på et område som ligger inntil Sørumsandveien og Bekkedroga. Dette området ligger i gangavstand fra jernbanestasjonen og er derfor naturlig å gjøre noe med. SNF vil peke på krysset Sørumsandveien – Bekkedroga. Dette krysset har mye trafikk med både kjørende, syklende og fotgjengere og er en del av skolebarnas vei til skolen. Infrastrukturproblematikk må derfor vurderes spesielt.
- C) Sweco Architects har på vegne av Bakseter Gård AS sendt inn kommentarer til området sør for Turbinveien. Bl.a. støtter de parkeringsnormen på 0,8 parkeringsplass pr boenhet. Det er vi ikke enige i. Parkeringsnormen må vurderes annerledes i et tettsted med et stort oppland enn i en by. SNF er enig i at eksisterende detaljreguleringssaker videreføres, men at de vurderes opp mot områdeplanen og de grunnleggende føringer som ligger i den.

- D) Sørumsand Industripark AS mener at detaljerte planverk allerede er på plass og foreslår å bruke en politisk forankret veiledende prinsipplan i stedet for å lage en revidert områdeplan. SNF mener dette er et godt forslag som bør vurderes nærmere. Ikke minst fordi den tidsplan som er skissert for å revidere områdeplanen, viser at den revisjonen tar lang tid. Tidsfaktoren er vesentlig fordi kommunen ønsker om en utbygging som bevarer stedets egenart og at utviklingen skal sees på i et overordnet perspektiv, neppe vil bli oppfylt hvis noen enkeltprosjekter kjøres gjennom prosessen mens andre må vente på områdeplanen. Dette favoriserer noen utbyggere. Det er uheldig. SNF mener området til Sørumsand Industripark er svært viktig for utviklingen av Sørumsand da utbygging der ikke medfører noen negative konsekvenser for noen eksisterende forretninger.
- E) Sweco Architects har sendt inn på vegne av Sørumsand Senter AS. SNF støtter deres innspill, men vil peke på at byggehøydene må vurderes både ut fra stedets karakter og egenart og naboer, dvs. småhusbebyggelsen på Sletta.
- F) Eierne av Sletta 4, 6 og 8 ønsker avklaring av planstatus. SNF støtter dette.

### **SNFs prioritering for Sørumsand**

SNF mener det er viktig at utviklingen og utbyggingen av Sørumsand som prioritert tettsted, må ivareta behovet for befolkningsvekst og befolkningens daglige behov i et langsiktig tidsperspektiv. Man må tenke 20 – 30 år fram i tid. Derfor er det viktig at dagens regionale areal og transportplan utfordres.

Sørumsands egenart må ivaretas og utbygging må skje i henhold til en overordnet plan. Det må være nok næringsareal av varierende størrelse. Både første og andre etasje må tilrettelegges for næringsvirksomhet. Noen må også være store nok til å få inn de butikker med vareutvalg som befolkningen trenger. Ingen prosjekter må igangsettes uten at de forretningene som driver der, har erstatningsarealer. SNF er klar over at dette siste ikke er populært blant enkelte utbyggere, men hensynet til befolkningen og de næringsdrivende må veie tungt når kommunen skal behandle utbyggingsprosjekter.

### **Sørumsand mangler viktige tilbud**

Områdeplanen må legge til rette for at det som mangler, kan bli etablert. Stedet trenger store næringsareal for detaljforretning, område for plasskrevende handel og næringsområde for småindustri og verkstedsvirksomhet.

Dette er det ikke plass til innenfor den grense som områdeplanen dekker i dag. Derfor må grensen justeres.

### **Sørumsand må defineres som og bli en lokal drivkraft**

Sørumsand må ha en definert funksjon som «lokal drivkraft» og må følgelig tillegges funksjon som «5 km by», for omlandsservise. Stedet må være et sentrum for næring og off. tjenester, som nødvendigvis går utover «15 min.»-definisjonen.

Planene for utbygging av Sørumsand bør ha et klart tidsperspektiv på en generasjon, dvs. 20-30 år, og omfatte et større område enn temaplanene for parkering og Temaplan for utforming angir. Ulike reguleringsprosesser på stedet må sees i sammenheng.

Dagens grønne grense for Sørumsand der hovedpremisset er avstand til kollektivknutepunkt, må endres og ta utgangspunkt i definisjonen av «15 min. byen». Ref. f.eks. <https://hitechglitz.com/norway/en-introduksjon-til-15-minutters-byer-fremtiden-for-bylivet/> eller <https://www.document.no/2022/10/30/oxford-skal-forvandles-til-en-15-minuttersby/>

Ifølge Robert Martin i Beta Mobility handler «15 min. byen» «om å skape et mangfoldig tilbud, nabolag koblet sammen via gange og effektiv transport» (s. 65 OBOS Bladet nr 5, oktober 2023). Dette tilsier at den grønne grense må fange opp også de boligområder som er utbygd, f.eks. Sennerud og Orderud, og større deler av Sørumsands omland. Tettstedet og omlandet har en gjensidig avhengighet av hverandre. Ikke minst for å skape levedyktige butikker og arbeidsplasser nær der folk bor.

Vi foreslår at Sørumsand redefineres og deles inn i to ringer.

«**Ring 1**» kan omfatte det som kommunen på møtet den 1. november 2023 kalte handelssentrum, slik det er definert i dag.

«**Ring 2**» kan omfatte idrettsplassen, Lystad med brannstasjonen, Sennerud, Orderud, Hvalsfeltet og Høgda (Nordsjøområdet) hvor det har vært næringsvirksomhet siden krigen.

Dersom «15 min. byen» legges til grunn, kan også Lørenfallet og Blaker betraktes som en del av Sørumsand.

Innenfor Ring 1 kan man med utgangspunkt i jernbanestasjonen legge opp til en fortetting som inkluderer tilstrekkelig med næringsareal for handel, kontor og serviceinstitusjoner der kommunale tjenester inngår. Det må være næringsareal i både første og andre etasje for å kunne skape etableringsmuligheter for både handel, kontorer og andre servicetilbud. Byggehøyden kan variere, men må ikke overstige de nye blokkene som er ferdigstilte.

SNF har merket seg handelsstandens forslag om gågata. Dette støtter vi. En åpen gågate slik den er skissert, er ikke tilfredsstillende hverken sett ut fra solforhold, eller muligheter for varelevering. Alle mottakspunkter for varer må være tilgjengelige med såkalt «city-trailer». Tilstrekkelige snuplasser eller gjennomkjøringsmuligheter må legges inn.

Gågaten vil heller ikke kunne fungere som hyggelig møteplass slik den er skissert. I dag er Fokus butikksenter i realiteten stedets beste møteplass, men eierens planer fjerner denne møteplassen. Stedet trenger et butikksenter som fungerer som møteplass både sommer og vinter.

Sørumsand som prioritert tettsted vil altså omfatte både «Ring 1» med handelssenteret og «Ring 2» med Lystad der den nye brannstasjonen er, Høgda/Norsjø og Valsfeltet opp til Hvalsporten.

Alt dette ligger innenfor «15min byen», og vil inneholde viktige funksjoner for en bærekraftig tettstedsutvikling, ref. kommunens 10 bud for vellykket tettstedsutvikling.

Denne måten å definere grensene for Sørumsand, underbygger Lillestrøm kommunes visjon for Sørumsand:

*«Visjonen for området er å skape et godt tettsted med klar stedsidentitet  
-der det bygges for mennesker,  
-hvor innbyggerne trives godt,  
-hvor det er godt bomiljø,  
-bærekraftige løsninger,*

*-et levende næringsliv og der  
-vi ivaretar og forsterker kvalitetene som Sørumsand har.  
Kvalitetene er bl.a. et konsentrert sentrum, nærheten til Glomma, historiske bygg,  
en solrik og fri beliggenhet, Tertitten, grøntarealer og et levende næringsliv».*

Området innenfor den nye grønne grense vil inneholde:

1. Plasser med alle fasiliteter som trengs for moderne livsstil, som dagligvarebutikker, legekontorer, parker og skoler. Alt kan nås på 15 minutter til fots, på sykkel eller med buss.
2. Det er viktig at bygg og infrastruktur vedlikeholdes slik at folk får tilgang til disse fasilitetene enten de reiser med buss, sykkel eller til fots innen 15 minutter. Dette bidrar til å redusere innbyggernes avhengighet av biler for transport. Med få biler i gata er blir stedet tryggere for alle, og å gå eller sykle til butikker er langt sunnere enn å kjøre. Teorien er at byer på 15 minutter er langt bedre for vår livskvalitet generelt.
3. Regulering og utbygging av Idrettsparken er en forutsetning for videreutvikling av stedets identitet med kultur/idrett, utdanning, møteplasser etc.
4. Det er nå lagt grunnlag for utvidelse av vgs.-skoletilbudet til idrettsgymnas gjennom samarbeidsavtale om fotballakademi med SIF/Fet IL. SIF Fotball har også etablert en avtale med Sørumsand barneskole om trening. Kommunen har vedtatt å bygge svømmehall på Sørumsand. Den skal også brukes av skolene, Sørumsand videregående skole og idrettslaget. I vedtaket om bygging av svømmehall ligger det gode muligheter for å etablere en ny møteplass for stedet mht. både idrett, folkehelse, utdanning mv. Skoleproblematikken må løses, og med dette grepet ligger det godt til rette for at det lettere kan skje.
5. Planene må ta hensyn til f.eks. styrtregn/ekstremvær ivaretas. Og det bør vurdere å åpne bekkeleier for å sikre at sentrum «dreneres» med minst en åpen bekk til Glomma.

### **Parkering**

På informasjonsmøtet den 1. november 2023 opplevde vi at det var et poeng for kommunen å få, om ikke redusert, så i hvert fall flyttet parkeringsmulighetene noe vekk. Det mener vi må vurderes nøye. Det er viktig hvordan kundene opplever parkeringsmulighetene, og vi frykter at det tas for lite hensyn til at kunder bruker bil.

Vi har et stort omland som er avhengig av bil. Parkeringsmuligheter i sentrum er viktig for et tettsted med så stort omland. Hvis parkeringsmulighetene svekkes, svekkes også handelstilbudet på Sørumsand. Det fører til at stedets befolkning kjører til Kløfta, Jessheim, Aurskog, Lillestrøm og Strømmen for å få løst sine handels- og servicebehov.

Dersom stedet skal kunne bli et viktig handelssentrum igjen, må sentrum være attraktivt også for omlandet. Det er nødvendig for å sikre handelen. Da må både Lillestrøm kommune og utbyggerne ta inn over seg at det viktigste er parkeringsmulighetene til kunder som kommer for å handle. Parkeringsplassene til kundene må ligge nær butikkene. Kommunen må ikke undervurdere næringslivets behov for parkeringsplasser. Det gjelder både forretningenes, serviceinstitusjonenes, f.eks. bilverksted, legesenter og legevakt, sine behov for parkering.

Dessverre har altfor mange togreisende valgt å parkere på plasser som er avsatt til handlende, fordi parkering på stasjonsområdet er avgiftsbelagt. At togreisende opptar private forretningers parkeringsplasser, skyldes at Bane Nord ikke tar sitt ansvar for de togreisende parkeringsbehov, alvorlig nok.

Den neste gruppen er de som bor i leilighetene som bygges. Alle leilighetene bør ha en parkeringsplass i garasje. Det opplever vi at utbyggerne tar hensyn til. Men i tillegg må det være gjesteplasser i tilstrekkelig antall til hver blokk. Det kan kommunen kreve. De fleste leilighetsbygg som vi har i dag, har få eller ingen gjesteplasser reservert til egne gjester.

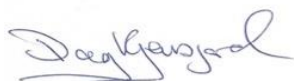
### **Infrastruktur**

Sørumsandveien gjennom Sørumsand er en del av Fv 172 og planene om utvikling av Sørumsand må derfor også omfatte denne som en del av stedets viktige infrastruktur. Fra rundkjøringen der Fv 171 går over i Blakerveien og Sørumsandveien begynner som Fv 172 til krysset Sørumsandveien – Bekkedroga, er det kødannelse i rushtidene både morgen og ettermiddag. Årsaken er trafikk fra sideveiene. Det farligste krysset er Sørumsandveien – Bekkedroga/Skoleveien. Krysset er farlig fordi spesielt trafikk fra Bekkedroga har dårlig sikt oppover bakken på fylkesveien. Dette krysset må utbedres fordi trafikken vil øke enda mer når blokkene som er under bygging, blir innflyttingsklare. Trafikk til den nye legevakten må også bruke dette krysset.

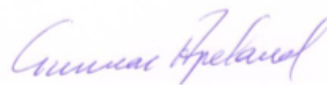
Sørumsand er utsatt rent beredskapsmessig fordi det bare er en vei gjennom sentrum. Dersom veien blir stengt av en eller annen grunn, kommer hverken nødetatene eller andre gjennom stedet. SNF er kjent med at det foreligger et gammelt forslag om å knytte Fv172 sammen med Fv171 med direkte linje fra Sennerudtoppen til Fossumsvingen. Dette forslaget bør tas opp igjen. Etter vår mening er det mer aktuelt nå enn tidligere, bl.a. fordi den nye brannstasjon er etablert på Lystad, og at Sørumsand er prioritert tettsted og vil dermed få økt trafikk. Dette forsterker behovet for en avlastingsvei over til Fv 171.

SNF har, sammen med Fet Næringsforening, bedt om at Viken fylkeskommune prioriterer oppgradering av Fv 172 mellom Sørumsand og Fetsund fordi veien er for dårlig og trafikken øker. Byggingen av brannstasjon på Lystad gjør denne veien til en viktig beredskapsvei. SNF ber Lillestrøm kommune ta dette opp med det nye Akershus fylke så snart som mulig.

Vennlig hilsen  
**Sørums Næringsforum**



Dag Kjensjord  
Styreleder



Gunnar Apeland  
Daglig leder