

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

Lillestrøm kommune
Postboks 313,
2001 Lillestrøm

E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no

Sørumsand, 17. oktober 2024

Høring forslag til planprogram – områderegulering Sørumsand sentrum – PLAN-20/00671-69

SNF har flere ganger hatt kontakt med både kommunens administrasjon og politisk ledelse om utviklingen på Sørumsand. Vi viser her bl.a. til svarbrev datert 6. desember 2023 på høring saksnr. PLAN-20/00671 og møte 10.6.2024 med politisk ledelse hvor også administrasjonen var til stede. I dialogen med kommunen har vi kommet med flere innspill om forhold som vi mener må tas med og vurderes, hvis ny områdeplan skal utarbeides.

Planprogrammet er nå til høring og på kommunens hjemmesider sies det at «*Formålet med å revidere planen er å innarbeide [Temaplan for utforming](#) og [Temaplan for parkering](#), vedtatt i 2019, samt å vurdere andre relevante problemstillinger*».

Fordi planen er av stor betydning for Sørumsand som et prioritert tettsted, har vi involvert SNFs Tettstedsgruppe for Sørumsand og de fleste av utbyggerne med interesser på Sørumsand. Flere frivillige lag og foreninger har også vært konsultert, i tillegg har vi folkemøter hvor også kommunen har vært invitert og deltatt.

Vår konklusjon så langt i prosessen er:

1. SNF mener at hvis områderegulering skal ha en hensikt, må det omfatte langt større arealer enn dette. Områdekartet i slutten av brevet er utarbeidet av Attivo AS og viser at de fleste eiendommer allerede er utbygget, nylig regulert, under regulering eller er park/kulturminner og boligbebyggelse som ikke er planlagt fortettet. Områdeplanen berører altså i realiteten få eiendommer. Administrasjonen bør gjøre dette kjent for kommunestyret, som har fattet vedtak om at ny områdeplan skal utarbeides. Å fortsette områdeplanarbeidet der så få eiendommer er berørt, er unødig ressursbruk. Det er mer hensiktsmessig å gå direkte på detaljregulering.
2. De eiendommer som er under regulering, bl.a. Fokus-området, legger føringer for videre utvikling.
3. I plandokumentet sies det at kommunen vil «*Bruke kommuneplanen strategisk for å legge til rette for Infrastruktur for utslippsfrie løsninger innen transport, avfall og energi*». Dette gjelder altså fremtid.

Kommunens planer for utvikling av Sørumsand må ta utgangspunkt i dagens Sørumsand. Selv om man vil «*Bruke kommuneplanen strategisk for å legge til rette for.....*», kan ikke de faktiske konsekvenser av tidligere utbygging neglisjeres. Trafikkproblemer må finnes og løses. Hele veisystemet må tas med i planene, Veiproblemene som oppleves, må løses.

Sørumsand er både et sted der folk bor, reiser til og fra med bil, buss og/eller jernbane. Det er et viktig gjennomfartssted for befolkning og trafikanter både fra vest, sør og øst, Det må veinettet ta høyde for. Sørumsand skal ikke bare bli en soveby, sier kommunen. Dessverre er det allerede tendenser til at det skjer. Vil planene ta hensyn til dette? SNF har også i tidligere brev, bl.a. i brev datert 6. desember 2023 påpekt dette.

4. SNF mener at kommunen må gå i dialog med utbyggerne for å finne gode løsninger for stedet. Dette har SNF også pekt på tidligere, bl.a. i brev av 14.2.2023. Det er viktig med aktiv medvirkning. Utbyggerne har ikke bare kompetanse på bygging. De er også opptatt av hva folk som bor på stedet ønsker, hva de trenger og hva som skaper trivsel. Dette er kompetanse og erfaring som kommunen bør benytte seg av når planer legges.
5. SNF har kritisert tidsbruken og etterlyst en raskere prosess. Det gjør vi fortsatt. I dag opplever dessverre utbyggere at kommunen avslår å ta imot utbyggere som ber om forhåndskonferanse for oppstart, de opplever at enighet på tidligere møter fravikes og diskusjoner gjenopptas. Dette fordyrer prosjektene. Noen så mye at de ikke kan bli realisert. Heller ikke prosjekter som politikerne ønsker.

Utfyllende kommentarer

Vi har gått gjennom det utsendte materialet til planprogrammet. At det burde vært lagt ut for lenge siden og at flere mener det er tynt og har flere mangler, er uheldig. Det som er alvorlig, er at området som planen skal dekke, er for lite. For få tomter vil bli omfattet. Dette kan ikke sies å oppfylle det vesentligste med en områdeplan. Slike planer må omfatte større områder for å klarlegge forutsetninger for senere utvikling. Dette blir ikke noe godt styringsverktøy for politikerne. Kommunen får bare et nytt planverk. Hvis områderegulering skal ha en hensikt, må det omfatte langt større arealer enn dette. Områdene i randsonene må innarbeides og hensyntas. Vestby, Valsfeltet, Sennerudfeltet og Orderudfeltet er utbygd og en del av Sørumsand. Høgda hvor det har vært næringsvirksomhet i nærmere 50 år, og idrettsparken hvor det planlegges en storstilt utbygging av bl.a. svømmehall, må også med. Utbyggingen i idrettsparken er positiv, fordi den vil føre til mer aktivitet, men den vil også føre til økt trafikk. Dette må veisystemet og parkeringsforhold, legge til rette for.

SNF er tilfreds med at det utarbeides en nærings- og handelsanalyse. Det har SNF arbeidet for i mange år. Den forrige ble laget i 1997. Utviklingen av Sørumsand som handelssentrum har siden da, dessverre vært negativ. Vi vil imidlertid minne om at et tettsted som Sørumsand også trenger annen type næring enn detaljhandel og kontorer. Bl.a. områder for storhandel og småindustri. På Lystad ble en del av næringsområdet tatt til brannstasjon. Det resterende må utvides og vurderes i næringsanalysen.

Tiden som denne prosessen har tatt, kombinert med at kommunen allerede har tillatt noen detaljreguleringer som skaper presedens for de som kommer etterpå, før tiltenkt områdeplan er vedtatt, er noe av årsaken til den uheldige situasjon utviklingen på Sørumsand er kommet i. Det er et faktum at områdeplanarbeidet tar ressurser fra andre oppgaver. Vi mener det er grunn til å reise spørsmålet om kommunens ressursbruk er vurdert opp mot måloppnåelsen.

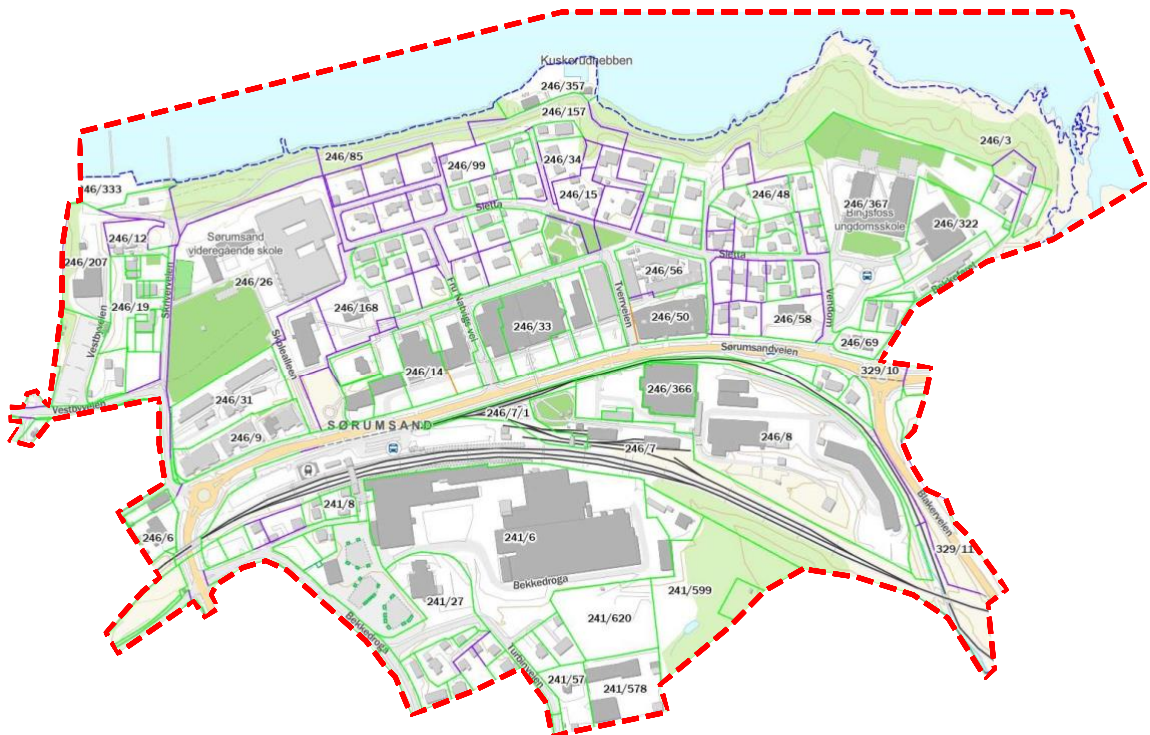
På s. 45 i dokumentet sies det at i området sør for Kongsvingerbanen, må det planlegges et nytt veisystem. SNF vil påpeke at det ikke bare gjelder dette området. En vurdering av trafikken som gjennomført utbygging har ført til, og hva fremtidig utvikling vil føre til andre steder, bør gjennomføres. I dette perspektivet savner vi en vurdering av beredskap. I dag er det ingen omkjøringsmuligheter. Dersom Sørumsandveien må stenges av en eller annen grunn, er det fullt stopp i trafikken. Hvis veien må stenges på nordsiden av jernbanen, kommer f.eks. brannvesenet som er flyttet til Lystad, ikke fram uten å kjøre flere miles omvei. Veisystemet mot idrettsparken er et annet eksempel på noe som må vurderes endret.

Plan og bygningsloven

I plan og bygningslovens § 12-2 heter det «Områderegulering brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken».

I dette tilfellet har altså kommunestyret funnet «at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken». SNF mener det fortsatt er grunn til å redefinere området som denne planen skal omfatte. SNF er glad for at kommunestyret har utvidet grensen for Sørumsand sentrum slik at verkstedområdet nå er inkludert. Men grensene må utvides ytterligere.

En områdeplan er en reguleringsplan som gjelder et større område. Etter vår mening er det ikke grunnlag for å si at en områdeplan på Sørumsand slik området i dag er definert, dekker et større område som ikke allerede er under detaljregulering eller utbygget. Det viser kartet nedenfor, et kart som Attivo AS har laget for å illustrere hvor begrenset areal som reelt vil bli omfattet av områdereguleringen. Illustrasjonen viser at områdeplanen ikke er hensiktsmessig.

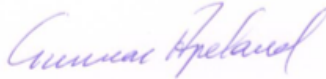


- Under regulering
- Allerede utbygget/ nylig regulert
- Park/ kulturminner
- Nåværende boligbebyggelse, ikke planlagt forettet
- Videregående skole, legevakt og fesitviteten

SNF mener kartet viser at det ikke er uregulerte områder som er tiltenkt utvikling. Derfor har SNF vanskelig for å forstå at det er fornuftig og nødvendig å fortsette arbeidet med en ny områdeplan med mindre at grensene for Sørumsand utvides, jf. vårt brev av 6. desember 2023. Dette til tross for at SNF alltid har ment at Sørumsand må utvikles etter en helhetlig plan. Vi ser at det ikke er mulig. Bl.a. pga. tiden som prosessen har tatt og områdedefinisjonen i planen. Derfor er det best for Sørumsand og for kommunen at neste trinn i utviklingen er at kommunen går direkte på detaljregulering, som også vil spare kommunen for store ressurser.

Kommuneplanens arealdel skal også revideres i løpet av 2024/2026. Det er bedre å innarbeide aktuelle temaer og bestemmelser i KPA enn å skape enda et sett med bestemmelser i planhierarkiet.

Vennlig hilsen
Sørums Næringsforum



Gunnar Apeland
Daglig leder