



Saksfremlegg

Arkivsak-dok. PLAN-20/00640-20
Saksbehandler Jeppe Wethal

Saksgang	
Hovedutvalg for Miljø og Samfunn	29.04.2020

Endring etter enklere prosess av reguleringsplan for Sørumsand Næringspark

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Med bakgrunn i foreliggende saksframstilling og forslag til endringer, vedtar Hovedutvalg for Miljø og Samfunn endring etter enklere prosess av reguleringsplan for Sørumsand næringspark. Dette skjer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd.

Vedlegg:

- 2 Reguleringsplankart
- 3 Planbeskrivelse endring av regulering for Sørumsand næringspark
- 4 Situasjonsplan - illustrasjonsplan
- 5 Sol skygge analyse
- 6 Vårjevndøgn
- 7 Parkeringsplan
- 8 MUA Plan
- 9 Snitt
- 10 Høringsuttalelser med kommentarer fra forslagstiller Sørumsand Næringspark
- 1 Bestemmelser for Sørumsand næringspark-revidert 01.04.2020

1. Oppsummering

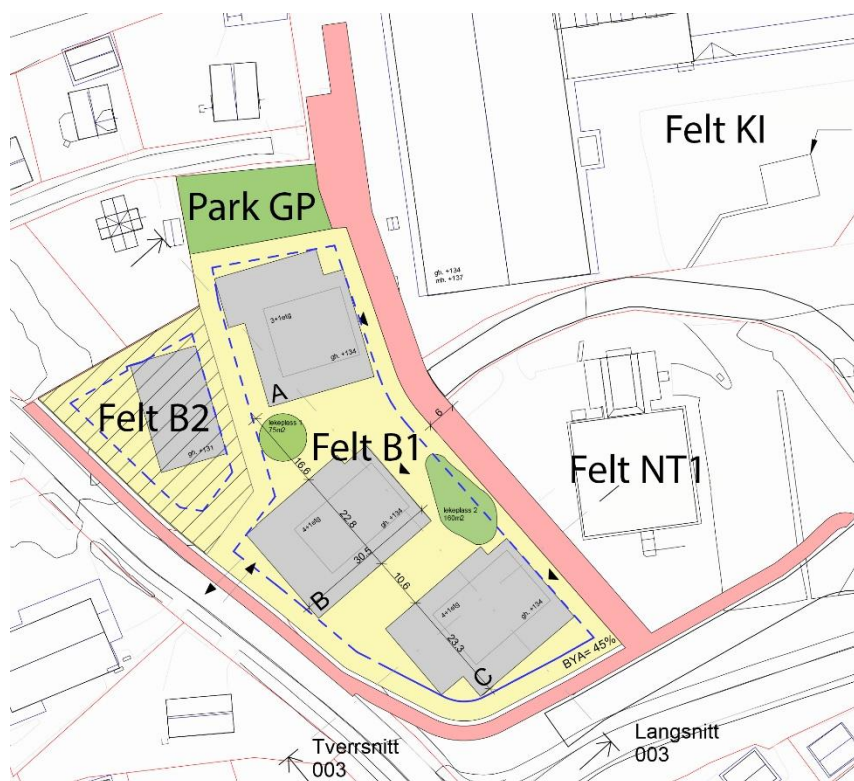
Reguleringsendringen etter enklere prosess gjelder boligdelen av reguleringsplan for Sørumsand næringspark, vedtatt i kommunestyret 26.10.2016.

Hensikten er:

- Å øke utnyttelsen fra 35 % til 45 % BYA for boligarealene i planen. Dette innebærer et større fotavtrykk på tomta.
- Å øke antall etasjer fra 4 til 5, innenfor allerede regulerede kotehøyder. Dette innebærer at der terrenget tilsier det kan det bygges en etasje mer enn tidligere regulert. Maksimal kotehøyde vil være det samme som ved tidligere regulering.

På en del punkter oppdateres og styrkes planen i form av økte kvalitetskrav, eksempelvis til størrelse på uteoppholdsareal. Opparbeidelsen av offentlig park GP sikres nå gjennom rekkefølgebestemmelser.

Parkeringskrav senkes fra minimum 1,2 til minimum 1,0 parkeringsplasser per bolig. Forhold rundt gangvei, omlegging av Turbinveien og fortau langs området endres ikke, men enkelte uklarheter ved tidligere regulering er nå rettet opp i. Det endres heller ikke på bestemmelser som omhandler industri/kontorområde KI eller næring/tjenesteyting NT1.



Figur 1: Utsnitt av situasjonsplan for planområdet som endres med feltnavn påsatt.

2. Bakgrunn

2.1 Planområdet

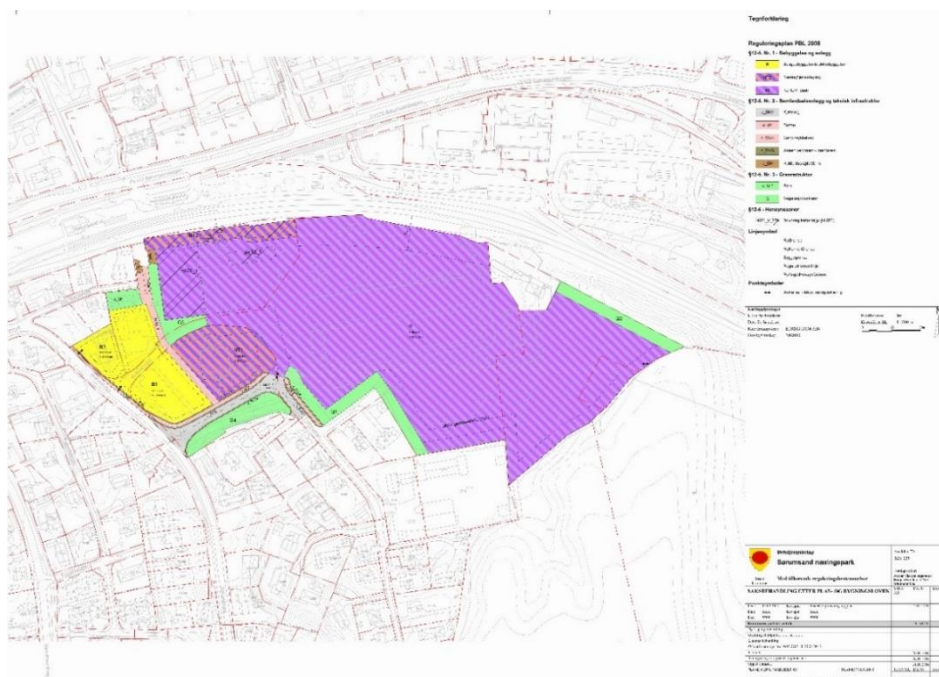
Planområdet ligger direkte sør for Sørumsand jernbanestasjon. Det totale arealet for hele den vedtatte planen er omtrent 69 dekar, mens boligarealet som omfattes av dette forslaget til reguleringsendring er på 6 dekar.

2.2 Dagens situasjon

Området som omfattes av endringen benyttes i dag som parkeringsplass. Adkomstvei til industriområde KI går også gjennom planområdet.



Figur 2: Kartutsnitt med planområdet som endres markert i blått



Figur 3: Reguleringsplankart som viser gjeldende plan (Reguleringsplan for Sørumsand næringspark, vedtatt 26.10.2016)

3. Faktaopplysninger

3.1 Tidligere vedtak

Original plan ble behandlet 26.10.2016 med følgende vedtak:

Forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning for Sørumsand næringspark vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 og forskrift om konsekvensutredning § 10. 2 Planforslaget overlapper deler av plan for Sørumsand verksted av 19.03.98, gatebruksplan for Sørumsand sentrum av 21.05.02 og bevaringsområde Ing. Bøhns veg av 13.06.01. Del av gjeldende planer som overlappes av planforslaget oppheves med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

Det skal etableres sti i G4 langs Industrivegen. Det skal etableres trygt overgangsfelt fra stien og regulert fortau til eksisterende fortau i krysset Industrivegen/Bekkedroga.

Det gis tillatelse til at Telefonsentralen skal kunne rives. Arealet der Telefonsentralen i dag står bes gjort om til park/fellesområde. Det er viktig med en buffer/overgang til eksisterende historiske bebyggelsen Ing. Bøhns veg.

3.2 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel for Sørum kommune, vedtatt 12.06,2019:

Området er i kommuneplan for Sørum avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus:

Planområdet ligger innenfor den grønne grensen som avgrenser Sørumsands prioriterte vekstområde i henhold til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. I prioriterte vekstområder skal minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten i tidligere Sørum kommune tas. En høyere utnyttelse og flere boliger er dermed i tråd med regional plan.

3.3 Gjeldende plan

I gjeldende plan vedtatt 26.10.2016 er området som berøres av planendringen regulert til boligareal med en BYA på 35 %. Park o_GP er regulert, men ikke sikret med rekkefølgebestemmelse. Gang og sykkelvei o_SGS2 er regulert og sikret gjennom bestemmelser, men avgrensning mot jernbanestasjonen har endret seg noe etter bygging av stasjonsområdet. Vei o_SKV er regulert likt som i planendringen.

3.4 Tilgrensende planer

Bakseter gård:

Sørøst for boligdelen av planområdet, på andre siden av Turbinveien, er det startet arbeid med detaljreguleringsplan for Bakseter gård. Kommunen mottok et planforslag i mars 2020, og jobber i skrivende stund med å gi tilbakemeldinger på dette. Planen skal regulere nye boliger, i blokkbebyggelse. De to planene forholder seg ikke til hverandre, men skal samarbeide om opparbeidelsen av Turbinveien. Dette er et privatrettslig forhold som ikke reguleres i plansakene.

Orderudjordet:

Sørøst for næringsarealet KI er et arbeid med detaljreguleringsplan for Orderudjordet i innledende fase. Planinitiativet tar sikte på boligformål. I tråd med bestemmelser til reguleringsplanen for Sørumsand verksted, vedtatt 12.06.2016, skal ny adkomstvei til område Kontor/industri i KI i Sørumsand Næringspark-planen ligge over Orderudjordet. Dette er forhold som ikke vil påvirke denne planendringen, men som på sikt vil føre til at område KI kan videreutvikles i tråd med vedtatt plan. Ny tilkomst over Orderudjordet vil fjerne næringstrafikken gjennom Bekkedroga og føre til mindre trafikk og støy for boligene.

4. Endringer fra vedtatt plan

4.1 Bebygd areal og etasjehøyde

Bebygd areal er i vedtatt plan 35% BYA. I dette forslaget til endring er andel bebygd areal økt til 45% BYA. Dette gjennom bestemmelse §5.2.2:

Bebygget areal (% BYA) skal ikke overstige 45 %. Areal til gjesteparkering for boligformål medregnes ikke.

For felt B1 økes etasjeantallet fra 4 til 5 etasjer gjennom bestemmelse §5.2.1:

Innenfor felt B1 kan det oppføres boligbebyggelse med lave blokker på minimum 2 etasjer og maksimum 5 etasjer + garasjeanlegg i inntil 2 etasjer under bakken. Innenfor felt B2 kan det oppføres boligbebyggelse med lave blokker på minimum 2 etasjer og maksimum 4 etasjer + garasjeanlegg i inntil 2 etasjer under bakken. I felt B2 tillates videreføring av eksisterende næringsvirksomhet i underetasjen.



Figur 4: Snitt som viser hvordan utforming av bygg kan løses.

4.2 Parkeringskrav

I vedtatt plan er kravet for parkering i boligområder minimum 1,2 og maksimum 1,7 parkeringsplasser per bolig. Dette kravet er i planendringen redusert til minimum 1,0 og maksimum 1,7 plasser per bolig i henhold til bestemmelse §3.1. Dette er noe lavere enn kommuneplanens bestemmelser for leiligheter innenfor grønn grense på Sørumsand, og likt minimumskrav som for boliger i sentrumsformål i kommuneplanen. I etterkant av vedtak av ny kommuneplan, har kommunestyret vedtatt temaplan for parkering i Sørumsand sentrumsområde. Denne temaplanen baserer seg på kommuneplan 2015-2027 hvor kravet var 1,2 plasser per bolig. Anbefalingen i temaplanen er å redusere kravene til parkering i sentrumskjernen med 30 %, ned til 0,8 plasser per

bolig. Det aktuelle planområdet ligger utenfor det som er definert som sentrumsjerne, men kommunedirektøren mener det er hensiktsmessig å redusere parkeringskravet noe grunnet planområdets umiddelbare nærhet til togstasjonen. Dette kan bidra til at flere går, sykler eller bruker kollektiv transport.

Det er også lagt til en bestemmelse om at 50 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges med et eget ladepunkt. Dette er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

4.3 Turbinveien

Turbinveien var regulert på samme måte i vedtatt plan, men bestemmelsene var noe uklare hva gjelder stenging av dagens adkomstvei til industriområde KI. Forslag til bestemmelse som klargjør når Turbinveien skal være opparbeidet ligger i §4.1:

Nytt kryss Turbinveien /Bekkedroga, ny trase for Turbinveien og ny avkjøring til KI fra Turbinveien, skal være ferdig opparbeidet før eksisterende adkomstvei mellom Bekkedroga og næringsområdet kan stenges og før det gis brukstillatelse for boliger i B1.

For å sikre trygge overganger for myke trafikanter er det også tatt inn bestemmelse om at overganger skal plasseres i samarbeid med Lillestrøm kommune:

Det skal sikres trygge overgangsfelt for myke trafikanter på tvers av Bekkedroga og Turbinveien. Plassering avgjøres i samarbeid med Lillestrøm kommune ved videre prosjektering.

4.4 Offentlig park GP og lekeplasser

Offentlig park GP var regulert gjennom vedtatt plan, men ikke sikret opparbeidelse. I denne planendringen er opparbeidelse sikret gjennom rekkefølgebestemmelse §4.3:

Før det gis brukstillatelse innenfor felt B1 skal o_GP, med lekeplass, være opparbeidet iht. godkjent situasjonsplan.

Det er videre sikret dokumentasjon om at grunnen er fri for bygningsrester og grunnforurensning fra telefonsentralen som står der i dag:

Før det gis igangsettingstillatelse til opparbeidelse av O_GP skal det dokumenteres til Lillestrøm kommune at grunnen er fri for bygningsrester og grunnforurensning fra Telefonsentralen.

Innholdet og størrelse på park og lekeplass er sikret i bestemmelse §5.5. Dette inkluderer også et skilt som informerer om kulturhistorien og kulturminnene i området, samt krav til beplantning:

Offentlig park o_GP

Feltet skal opparbeides som offentlig park. Minimum 200 m2 av parken skal opparbeides som lekeplass med skjermede soner for opphold og møblering/utstyr for lek og aktivitet for egnet aldersgrupper. Resterende areal skal opparbeides med parkmessig beplantning og møblering. Parken skal ha universell utforming. Opparbeidelse av park skal skje i henhold til situasjonsplan som skal godkjennes av Lillestrøm kommune. Denne skal vise utforming, møblering, materialbruk, lekeutstyr, beplantning, terrengbearbeiding, belysning og overganger mot tilstøtende områder.

Historien til virksomheten som har vært på arealet (Telefonsentralen) kan vektlegges ved valg av lekeutstyr og utforming av parken. Det skal settes opp et skilt

utformet i samarbeid med Lillestrøm kommune som skal informere om kulturminnene og kulturhistorien i området.

Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter.

Det skal være variasjon i type trær og busker som benyttes.

Det skal være variasjon i høyde på trær.

Områdene skal beplantes med allergivennlig vegetasjon.

Offentlig park GP kan inngå i oppholdsareal for B1 ihht bestemmelse §5.3:

Offentlig parkområde(o_GP) kan medregnes i oppholdsareal for B1, forutsatt at det opparbeides offentlig tilgjengelig lekeplass innenfor området, i henhold til godkjent situasjonsplan.

§5.3 setter også nye krav om minste uteoppholdsareal. Dette følger nå kravet i kommuneplanen om 25 m² per bolig. Det er lagt inn krav om avstand mellom lekeplass og vei:

Lekeplasser skal ha minimum 10 meter avstand til vei. Kravet gjelder ikke hvis lekeplassen er skjermet av bebyggelse. Kravet gjelder ikke ved plasser mot gangvei eller i ende av blindvei, Ing. Bøhns vei.

Det skal avsettes 25 m2 eller mer til felles leke/grøntareal pr. boenhet.

4.5 Andre endringer i bestemmelser

Endring i §3.2 er gjort slik at bestemmelse samsvarer med §5.2.4. Det er lagt til punkter om brannoppstillingsplass, vegetasjonsskjerm og stier etter ønske fra kommunen.

Under §5.2.1 er det lagt til bestemmelse om at boliger skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle rom for varig opphold.

Det er lagt til en ny bestemmelse i §6.4 som legger føringer for hvor nettstasjoner kan plasseres.

Resten av endringer i bestemmelser er stort sett endringer av kommune- og gatenavn som følge av kommunesammenslåingen.

5. Vurdering av behandling i andre utvalg

Hovedutvalg for miljø og samfunn er delegert av kommunestyret til å ta beslutninger for endringer etter enklere prosess. Per nå er ikke råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, Ungdomsråd eller Eldreråd instanser som skal behandle plansaker. Saken skal derfor ikke behandles i andre utvalg enn hovedutvalget.

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne er en fast høringspart og har kommet med innspill til planendringen i kapittel 8.3.

6. Vurderinger

6.1 Kommuneplan/reguleringsplan

Planforslaget er i tråd med formålene i kommuneplanens arealdel, samt bestemmelsene.

Kommuneplanens bestemmelse §4.1 krever minimum BYA på 40% eller høyere for frittliggende

lavblokker beliggende i gangavstand til kollektivknutepunkt. Gjennom denne reguleringsendringen vil kommuneplanens krav oppfylles med en %BYA på 45.

6.2 Sosial infrastruktur (undervisning, helse og sosial)

Planforslaget regulerer ikke sosial infrastruktur. At planendringen legger til rette for noen flere boliger, vil gi noe økt behov for sosial infrastruktur.

6.3 Teknisk infrastruktur (vei, vann avløp)

Planforslaget viderefører regulert omlegging av Turbinveien rett nord for dagens plassering. Denne veien vil ha midlertidig avkjørsel til næringsområde KI. Ved videre utbygging av KI er det krav om opparbeidelse av ny vei over Orderudjordet som skal erstatte Turbinveien som adkomst til KI. Langs Turbinveien skal det opparbeides fortau gjennom hele området. Fortauet vil ha bredde på 3 meter. Området har i dag ikke fortau langs strekningen, og opparbeidelsen vil øke sikkerheten for myke trafikanter. Det forventes en svak økning i trafikk til og fra planområdet som følge av planendringen, ettersom den legger til rette for et noe høyere antall boliger. Største del av veitrafikken er i dag til og fra næringsarealet. Økt biltrafikk til boligområdet vil ikke få konsekvenser for kapasiteten på veien.

6.4 Grønnstruktur

Planendringen medfører ingen endringer til grøntstrukturen i området. Opparbeidelse av offentlig park GP sikres derimot gjennom rekkefølgebestemmelsene, hvilket anses som positivt for hele nærområdet. Det settes krav til innhold i parken og et skilt som opplyser om områdets kulturhistoriske verdi og kulturminner i området gjennom bestemmelse §5.5.

6.5 Kulturminner

Akershus fylkeskommune gjennomførte kulturminneregistrering i områdene september 2012. Det ble ikke registrert automatisk fredede kulturminner i planområdet. I Ing. Bøhns vei 5 står en telefonsentral fra ca 1960. Denne ble vedtatt revet til fordel for offentlig park GP i opprinnelig vedtak av plan. Dette forslaget videreføres i denne planendringen. Det vil settes opp et skilt i offentlig park GP som forteller om kulturminner og kulturhistorien i området. Den foreslåtte reguleringsendringen påvirker ikke andre kulturminner enn de som ble berørt av det opprinnelige planvedtaket.

6.6 Vernet bebyggelse

Det er viktig å ikke forringe vernet bebyggelse i Ing. Bøhns vei. Dette var også med i det originale vedtaket. Alle bestemmelser som var utformet for å ta hensyn til denne bebyggelsen, er derfor videreført, blant dem krav om nedtrapping og maks 2 etasjer mot Ing. Bøhns vei. Å tillate en ekstra etasje innenfor samme kotehøyde anses som en god løsning som ivaretar solforhold.

6.7 Boligsammensetning

I gjeldende plan ligger det ingen føringer på leilighetsfordelingen i prosjektet. Slike føringer ligger heller ikke i tilgrensende områdereguleringsplan for Sørumsand sentrum, eller i kommuneplanen for Sørumsand. Kommunedirektøren er imidlertid opptatt av at planen bør gi en viss styring med leilighetsstørrelsene, for å unngå en for ensidig sammensetning av boliger. Derfor er det lagt inn i bestemmelsene krav som sikrer at en ikke ubetydelig del av leilighetene skal være relativt store, samt begrenser hvor mange av leilighetene som kan være små. Disse bestemmelsene er videre og mindre strenge enn tilsvarende bestemmelser andre steder i kommunen, ettersom det er snakk om en mindre endring av plan der overordnede planer ikke gir denne type føringer. Kommunedirektøren mener at tilføyselsen av slike bestemmelser er en forbedring.

6.8 Folkehelse

Planendringen tilrettelegger for en enklere adkomst til Sørumsand togstasjon og bedre forhold for gående og syklende. Det reguleres også fortau langs Turbinveien og Bekkedroga gjennom

planområdet. Enklere adkomst til togstasjon og Sørumsand sentrum, samt tryggere forhold for myke trafikanter kan føre til at flere velger å ikke benytte bil, noe som har positiv betydning for miljø og folkehelse.

6.9 Støy

Det er gjennomført støymålinger til tidligere vedtatt plan. Situasjonen er antatt uendret ettersom KI ikke er videre utbygget og ny adkomstvei ikke er bygget. I eksisterende situasjon kan enkelte av boligene mot Turbinveien ligge i gul sone, avhengig av hvor boligbebyggelsen blir plassert. Ved videre utbygging av KI og med det opparbeidelse av ny adkomstvei over Orderudjordet vil ingen av boligen ligge støyutsatt. Støyforhold er ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelse 3.4:

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2012, eller enhver tids gjeldende utgave, skal legges til grunn for støyskjerming av nye boliger.

6.10 Geoteknikk/grunnforhold

Det ble utført geotekniske undersøkelser i planområdet til forrige vedtak av plan. Det ble ikke funnet sensitive masser eller kvikkleire innenfor området. Konklusjonen er at grunnforholdene sammen med relativt flatt terreng gjør at områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende.

6.11 Fare for forurensset grunn

Det ble gjennomført en undersøkelse av forurensset grunn til vedtatt plan. Det ble i noe av området avsatt til bolig registrert jord klasse 3; forurensset jord. Toppjord 0-1 meter som ligger her må derfor fjernes. Jord mer enn 1 meter under bakken kan bli liggende.

6.12 Tilgjengelighet for alle/Universell utforming

Krav om universell utforming av bebyggelse og uteområder ivaretas av gjeldende plan- og bygningslov og teknisk forskrift.

6.13 Naturmangfold

Planendringen medfører ingen forringelser til naturmangfoldet. Til vedtatt plan ble arbeidet undersøkt og det ble konkludert med at det ikke er registrert sjeldne og/eller rødlistede arter innenfor planområdet, og ingen deler av området kvalifiserer til status som naturtypelokalitet.

For å sikre variasjon i høyde og type beplantning er det tatt inn nye bestemmelser for park o_GP. Det er også sikret at det skal benyttes allergivennlig vegetasjon, samt vegetasjon som tilrettelegges for pollinerende insekter.

6.14 Barn og unge

Planområdet er ikke tilrettelagt spesielt for barn og unge i dag. Ved realisering av planen vil det opparbeides en ny gangvei mellom stasjonsområdet og boligområdene i sørøst. Denne ligger bilfritt og vil bedre sikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter. Opparbeidelsen vil gi lettere adkomst til Sørumsand sentrum og Sørumsand togstasjon. Det vil også opparbeides fortau langs planområdet som vil bedre forhold for myke trafikanter.

6.15 Illustrasjonsplan

Vedlagte illustrasjonsplan, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke er juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging i henhold til planforslagets rammer.

6.16 Jordvern, kulturlandskap (KOSTRA)

Planforslaget påvirker ikke landbruksareal. Kommunedirektøren legger til grunn at en høy utnyttelse av transformasjonsareal som dette bidrar til å redusere presset for utbygging på landbruksareal.

7. Alternative innstillinger

Kommunedirektøren har ikke utformet alternative innstillinger.

Hovedutvalg for Miljø og Samfunn kan om ønskelig sende saken tilbake og be om nærmere angitte endringer i planforslaget. Utvalget kan også gjøre endringer direkte gjennom vedtaket. Store endringer kan utløse krav om ny høring, eller gjøre at planendringen ikke kan gjøres etter enklere prosess.

8. Merknader

8.1 Begrenset høring

Forslag til planendring ble lagt ut på begrenset høring 24.02.2020. Frist for å komme med innspill var 16.03.2020. Totalt kom det inn 9 innspill som er kommentert av kommunedirektøren, samt av forslagstiller i eget vedlegg 10.

8.2 Innkomne merknader fra offentlige myndigheter.

Direktoratet for mineralforvaltning, datert 05.03.20:

Planendringen vil ikke ha konsekvenser for deres ansvarsområde.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Bane NOR, datert 09.03.20:

Planendringene ligger utenfor 30 meter fra nærmeste spormidt og Bane NOR har derfor ikke merknader til planen.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 12.03.20:

Fylkesmannen har vurdert planendringen ut fra nasjonale og regionale interesser og har ingen merknader til endringen.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Viken fylkeskommune, datert 16.03.20:

Fylkeskommunen motsetter seg ikke planendringen, til tross for at de mener økt utnyttelse og økt byggehøyde mot verneverdig bebyggelse i Ing. Bøhns veg er uheldig.

Fylkeskommunen ser positivt på en høyere utnyttelse i et så sentralt område.

Fylkeskommunen er opptatt av at det legges vekt på å sikre god kvalitet på arealer for lek- og uteopphold. De forventer at kommunens krav legges til grunn i det videre arbeidet og at planendringen ikke vil ha negativ påvirkning på park og lekeplassområdene.

Kommunedirektørens kommentar:

Økt etasjeantall innenfor gjeldende kotehøyde vil ikke påvirke fasadene mot Ing. Bøhns veg. Terrenget er fallende mot syd, og det er syddover at etasjeantallet kan øke.

Det settes gjennom denne planendringen krav om opparbeidelse av park, samt krav om 25 m² MUA per boenhet. Dette anses som positivt for barn og unges interesser.

8.3 Innkomne merknader fra interesseorganisasjoner.

Hafslund, datert 24.02.2020:

Hafslund har flere anlegg i området, og nye tiltak må ikke forringe adkomst til disse. Det kan bli behov for å sette av arealer til ny nettstasjon. De ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging.

Kommunedirektørens kommentar:

Hafslund sine behov vil ivaretas i videre prosess.

Endringsforslaget kan føre til større behov og økt kapasitet for strøm og med det en ny nettstasjon.

Det er inntatt ny bestemmelse i §6.4 som ivaretar plassering av eventuelle fremtidige nettstasjoner:

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

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

Nettstasjoner skal plasseres på en slik måte at det ikke sjenerer uteoppholdsareal og lekeplasser.

Stiftelsen Valstad Cafe, datert 25.02.2020:

Utbygging skal ikke forringe den vernede bebyggelsen i Ing. Bøhns vei. Det er derfor uheldig med økt høyde og større bebygd areal. Man ser positivt på endringene som ikke omfatter høyde eller bebygd areal. Det fremmes et ønske om å tilrettelegge for 3-4 parkeringsplasser mot park o_GP for cafeen.

Kommunedirektørens kommentar:

Maksimal kotehøyde endres ikke og bestemmelser om nedtrapping mot Ing. Bøhns vei videreføres. Etasjeantallet skal økes der terrenget faller, altså sørover. Bebyggelse mot Ing. Bøhns vei vil derfor ikke endres i høyden. Økt bebygd areal på et så sentralt areal ansees som i tråd med overordnede føringer og videre utvikling i Sørumsand. Området som skisseres som mulig for parkeringsplasser til cafeen ligger utenfor planområdet, og det vil ikke kunne reguleres i denne planen.

Tilgjengelighetsgruppa i Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, datert 09.03.2020:

Tilgjengelighetsgruppa kommer med en rekke spesifikasjoner til utforming av utomhusområder og garasjeanlegg.

Kommunedirektørens kommentar:

Dette vil ivaretas i videre byggesøknad, og området er omfattet av loververk og regler om universell utforming.

8.4 Innkomne merknader fra naboer og hjemmelshavere:

Anniken B. Bergland, datert 15.03.2020:

Høyden på bebyggelsen bør begrenses til 2-3 etasjer. Det uttrykkes usikkerhet rundt om dette er riktig boligtype for området, og ønsker heller at det skulle bygges eneboliger og/eller rekkehus:

Kommunedirektørens kommentar:

Økt utnyttelse av et så sentralt areal ansees som i tråd med overordnede føringer og videre utvikling i Sørumsand. Maksimal kotehøyde fra gjeldende plan vil videreføres og etasjeantallet vil kun bli høyere der terrenget faller og kan ta dette opp. Mot bebyggelsen i Ing. Bøhns vei vil det trappes ned i henhold til bestemmelse §5.2.1.

Hanne Ligaard og Helge Ligaard, datert 15.03.2020:

Ønsker ikke en høyere utnyttelse på feltet eller å øke antall tillatte etasjer. Dette vil gi mindre sol på deres område og forringe vernet bebyggelse i Ing. Bøhns vei. Dette ble vedlagt i tidligere politisk behandling i Sørum.

Kommunedirektørens kommentar:

Økt bebygd areal anses i tråd med utviklingen i Sørumsand sentrum og i tråd med overordnede føringer. Økt etasjeantall innenfor gjeldende kotehøyder vil ikke forringe solforhold. Mot bebyggelsen i Ing. Bøhns vei vil det trappes ned i henhold til bestemmelse §5.2.1 til 2 etasjer for å hindre forringelse av vernet bebyggelse. Bestemmelsene som skal ivareta vernet bebyggelse i Ing. Bøhns vei er ikke endret siden politisk behandling i 2016.

Landskapsarkitekt Hanne Karin Tollan, datert 18.03.2020:

Uttaler seg på vegne av Blankenborg entreprenør AS som plankonsulent på deres tilgrensende plan Bakseter gård. Det ønskes en supplerende til rekkefølgekrav §4.1 fra:

Nytt kryss Turbinveien /Bekkedroga, ny trase for Turbinveien og ny avkjøring til KI fra Turbinveien, skal være ferdig opparbeidet før Bekkedroga kan stenges.

Til:

Nytt kryss Turbinveien /Bekkedroga, ny trase for Turbinveien og ny avkjøring til KI fra Turbinveien, skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye boliger.

Kommunedirektørens kommentar:

Det har tidligere vært diskutert hvordan man best kan sikre adkomst til næringsområde KI gjennom bestemmelsene. Kommunedirektøren mener det må sikres at ikke eksisterende adkomstvei kan stenges før ny adkomst via Turbinveien er opparbeidet. Krav om at adkomstvei skal være

opparbeidet før brukstillatelse på boliger gis, vil være en ulempe for B2 som ikke skal forholde seg til adkomstveien. Forslag imøtekommes ved at bestemmelse §4.1 kun omhandler B1 og endres til:

Nytt kryss Turbinveien /Bekkedroga, ny trase for Turbinveien og ny avkjøring til KI fra Turbinveien, skal være ferdig opparbeidet før eksisterende adkomstvei mellom Bekkedroga og næringsområdet kan stenges og før det gis brukstillatelse for boliger i B1.

9. Konklusjon

Kommunedirektøren mener forslag til endring er i tråd med ønsket utvikling i Sørumsand sentrum. Ettersom Sørumsand er et prioritert vekstområde, skal det være høy utnyttelse på sentrale områder for å utvikle bedre tettsteds kvaliteter, samt stimulere til økt bruk av gange, sykkel og kollektivtrafikk. En økning fra 35 % til 45 % BYA er i tråd med dette, i likhet med et redusert krav om parkeringsplasser.

Løsningen med at det kan bygges en etasje høyere innenfor samme maksimum kotehøyde som i vedtatt plan mener kommunedirektøren er god, og ivaretar både bedre utnyttelse på sentrale områder og fortsetter å verne bebyggelsen i Ing. Bøhns vei.

Det er få offentlige parker i området, og kommunedirektøren ser det som positivt å sikre opparbeidelse av park.

Det er kommunedirektørens oppfatning at intensjonen i vedtatt reguleringsplan og overordnede planer opprettholdes, og at endringen kan håndteres som en endring etter enklere prosess. Forelagte myndigheter hadde heller ingen innvendinger til en slik håndtering av saken.

Kommunedirektøren anbefaler at Hovedutvalget vedtar endring etter enklere prosess av reguleringsplan for Sørumsand næringspark (plan-ID 0226_225) som foreslått.

10. Kommunikasjonstiltak

Hvis endring av reguleringsplan vedtas i Hovedutvalg for miljø og samfunn skal vedtaket publiseres i henhold til Plan- og bygningslovens §12-12:

1. Vedtak av planendring skal publiseres på kommunens nettsider.
2. Vedtak av planendring skal publiseres i minst én avis alminnelig lest på stedet.
3. Registrerte grunneiere og festere, samt naboer og faste høringsparter skal underrettes særskilt med brev.

Varsel om vedtak av plan skal opplyse om mulighet for å klage på vedtaket. Dette er 3 uker fra publisering i henhold til Forvaltningslovens §29. Klage skal fremsettes og behandles etter reglene i Forvaltningslovens kapittel 6.

Dato: 06.04.2020

Trine Wikstrøm

Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent