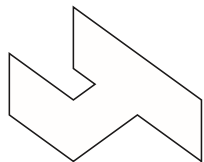




Stedsanalyse Trondheimsveien 582, gbnr. 290/10, Lillestrøm kommune

Asker 22-01-2026



HARTMANN ARKITEKTER

1

Prosjektområdet- Trondheimsveien 382

Planområdet ligger sør for Oslo lufthavn Gardermoen og Kløfta i Lillestrøm kommune, langs Trondheimsveien i den sørlige delen av Romerike. Eiendommen har adresse Trondheimsveien 582 og gbnr. 290/10, og utgjør et samlet areal på 10 170 m².

Eiendommen ligger med direkte eksponering og adkomst mot Trondheimsveien, og grenser til omkringliggende jordbruksarealer, boliger og skog. Lindeberg ligger om lag 3 km fra eiendommen og består av områder med industri, bolig og næringsbebyggelse. Avstanden til Kløfta sentrum er cirka 6 km, hvor det finnes et bredere tilbud av handel, service og kollektivknutepunkt. Planområdet har god tilgjengelighet til overordnet vegnett med kort tilknytning til E6, som gir direkte forbindelse både sørover mot Oslo og nordover mot Romerike og Gardermoen.



2

Bakgrunn- planområdet

Den Thaiandske Buddhistforening har sitt norske hovedsete i Trondheimsveien 582. Eiendommen er i dag bebygd med et tempel, og våningshuset benyttes som bolig for munk. Anlegget fungerer som et buddhistisk senter, men har også en viktig kulturell rolle i lokalsamfunnet, blant annet gjennom kurs i thailandsk matlaging, kulturformidling og åpne arrangementer. Eiendommen består for øvrig av parkeringsområde, gårdsplass og grønne overflater. Terrenget heller mot vest og sør.

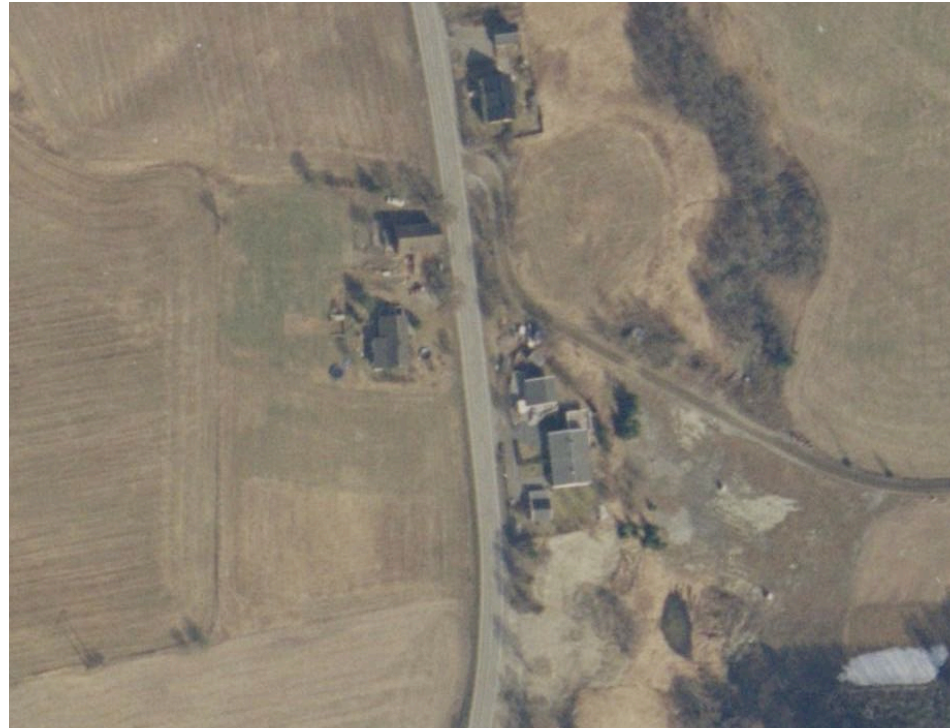
Den Thaiandske Buddhistforening planlegger nytt/utvidet anlegg ved Trondheimsveien 582.



3

Historie

Det thailandske buddhist tempelet på Frogner, Wat Thai Norway, er et viktig religiøst og kulturelt samlingspunkt for det thailandske miljøet i Norge. Tempelet drives av Den thailandske buddhistforening, som ble etablert i 1991 for å ivareta religiøse, kulturelle og sosiale behov blant buddhister med thailandsk bakgrunn. I sine første år holdt foreningen til i midlertidige og leide lokaler ulike steder på Østlandet. Behovet for et permanent samlingssted førte til at eiendommen i Trondheimsveien ble kjøpt tidlig på 2000-tallet. Her ble det planlagt og oppført et nytt tempel og kultursenter. Tempelet stod ferdig, og ble offisielt innviet, i 2007, med representasjon fra den thailandske kongefamilien. Dette understreket tempelets betydning både nasjonalt og internasjonalt. Bygget er inspirert av tradisjonell thailandsk tempelarkitektur og er tilpasset norske byggeskikk. I dag fungerer Wat Thai Norway både som et buddhistisk tempel og et kultursenter, med religiøse seremonier, meditasjon, undervisning og feiring av thailandske høytider. Anlegget har også en viktig rolle som møteplass og identitetsbærer for det thailandske miljøet i Norge, og bidrar til kulturell utveksling og mangfold i lokalsamfunnet.



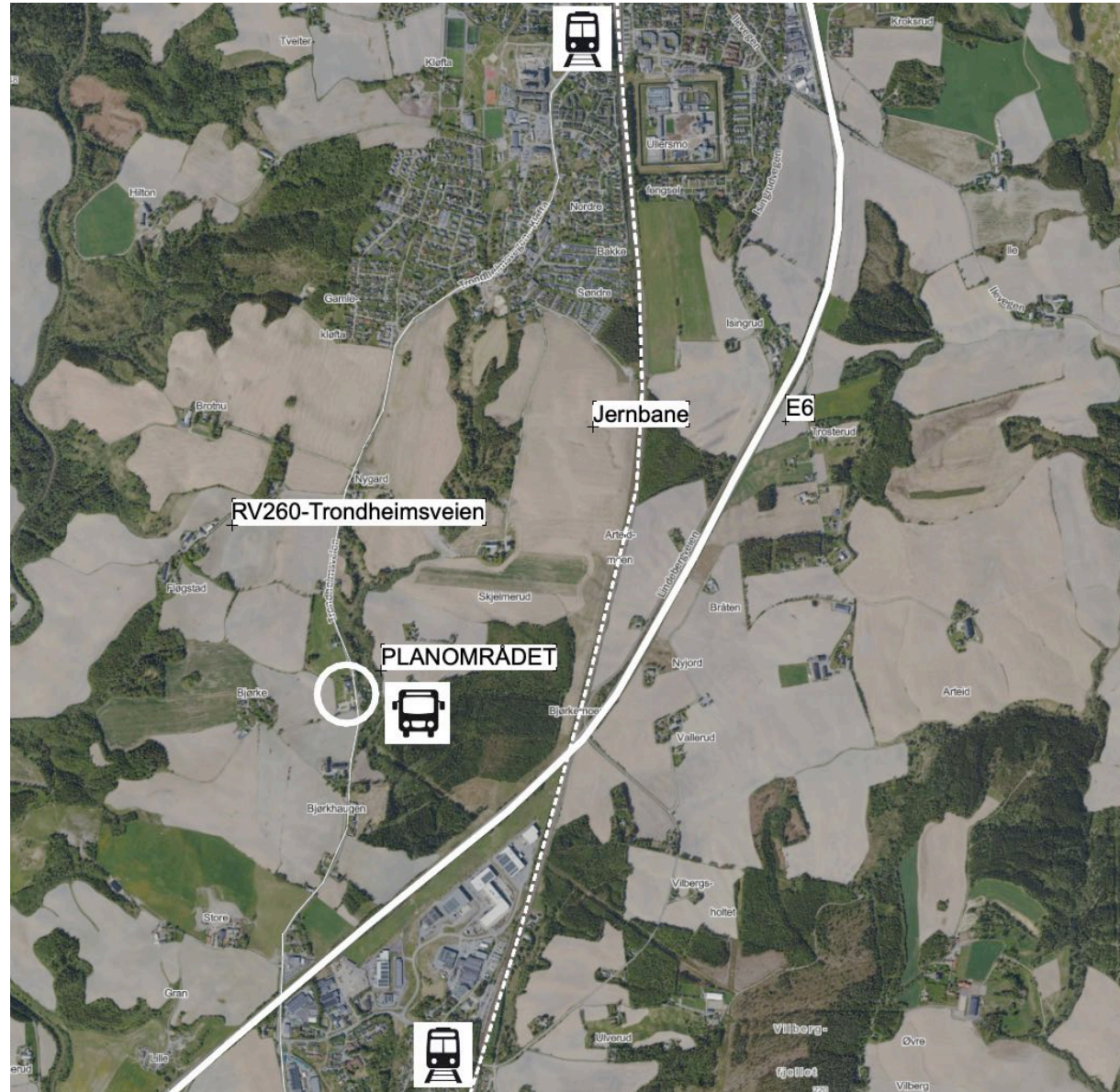
Flyfoto fra 2003 viser eiendommen som tidligere var et gårdstun. Den gamle låven ble revet og erstattet med en ny bygning som i dag er tempel. Våningshuset er bevart.



4

Ferdsselsårer og mobilitet

Trondheimsveien 582 har en sentral beliggenhet med nær tilknytning til E6, jernbanen og fylkesvei 260 (Trondheimsveien). Eiendommen ligger i nærheten av Lindeberg og Kløfta, som begge har togforbindelse til Gardermoen lufthavn samt videre nordover og mot Oslo. Området er kollektivt betjent med busstopp rett utenfor eiendommen, som gir forbindelse til nærliggende tettsteder og videre til regionale transportknutepunkter. Samlet sett har planområdet en strategisk beliggenhet i overgangen mellom landbruksområder og mer utbygde tettsteder, med god regional tilgjengelighet og tydelig lokal landskapskarakter.



5

Bebyggelsesstruktur

Thai-tempelet ligger i et åpent, jordbruksdominert landskap. Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse i form av eneboliger og enkelte gårdsbruk, supplert med enkelte institusjonelle og næringsrelaterte bygg. Thai-tempelet skiller seg ut i arkitektonisk uttrykk og bruk, men er samtidig tilpasset låve typologi i området.

Planområdet ligger imellom Kløfta og Lindeberg. Bebyggelsen på Kløfta er tettere, mer strukturert og mer bymessig enn omkringliggende bygdeområder. Stedet har tydelig sentrumspreget, høyere byggehøyder og et mer markant infrastrukturbylde, med jernbane, E6 og fylkesveger som dominerende elementer. Lindeberg fremstår som et mer landlig tettsted med lavere utbyggingsgrad.



6

Topografi og landskap

Topografien i området er gjennomgående svakt kupert til relativt flat, med lave åser og brede dalformer. Landskapsbildet domineres av åpne jordbruksarealer, avbrutt av skogholt og svake ryggdrag. Bekker og mindre elver følger naturlige lavninger i terrenget. Vest for planområdet ligger elven Jeksla, som delvis er lukket i strekninger.



7



Grønnstrukturer

Planområdet ligger i tilknytning til grønnkorridorer og i nærheten til viktige friluftsområder.



Områdetype

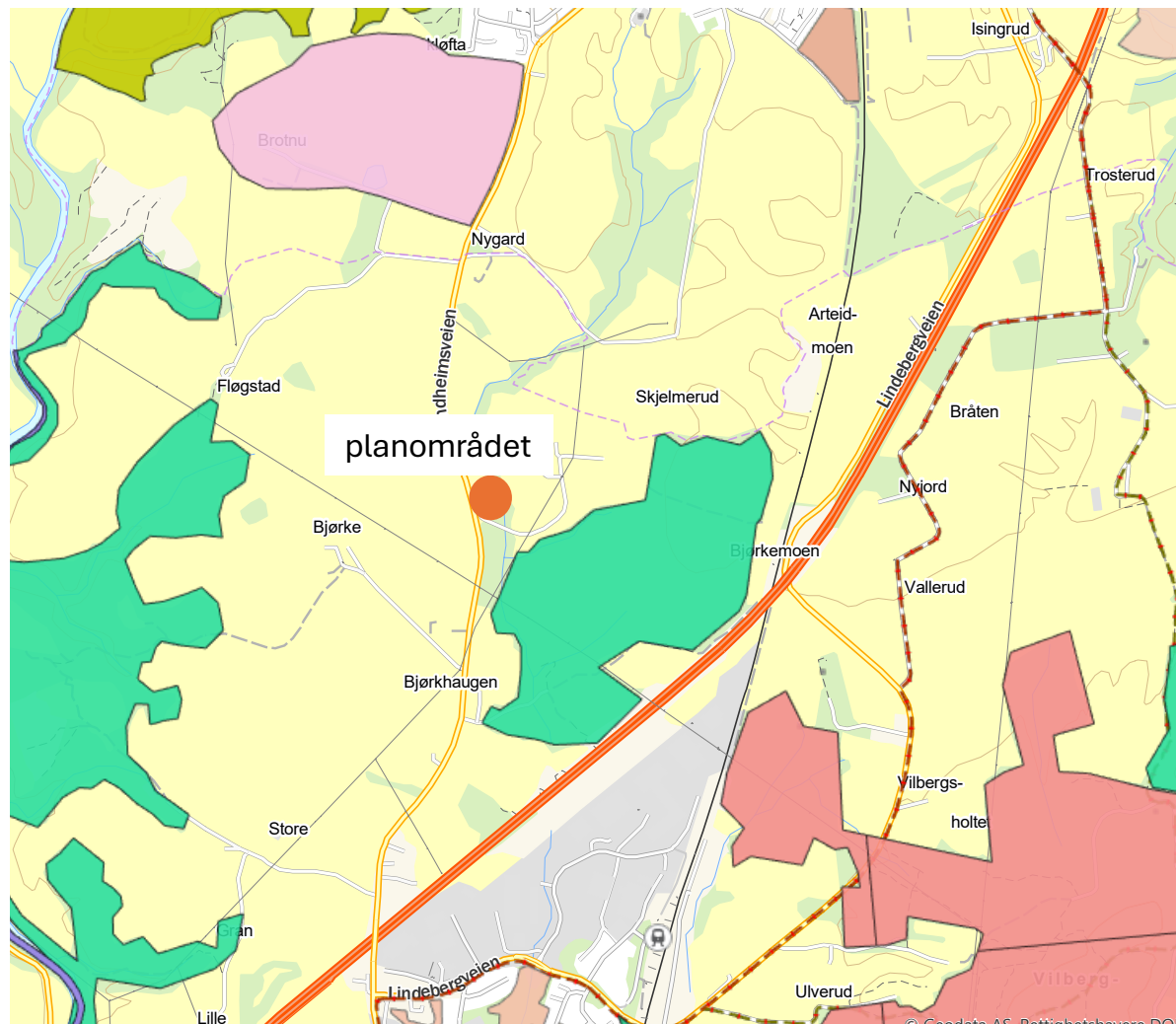
-  Grønnkorridor
-  Jordbrukslandskap
-  Leke- og rekreasjonsområde
-  Nærturterreng
-  Strandsone m. sjø/vassdrag
-  Særlige kvalitetsområder

Områdeverdi

-  Svært viktig friluftsområde
-  Viktig friluftsområde
-  Registrert friluftslivsområde

Type rute, merking

-  Fotrute, JA
-  Sykkelt rute, JA



8

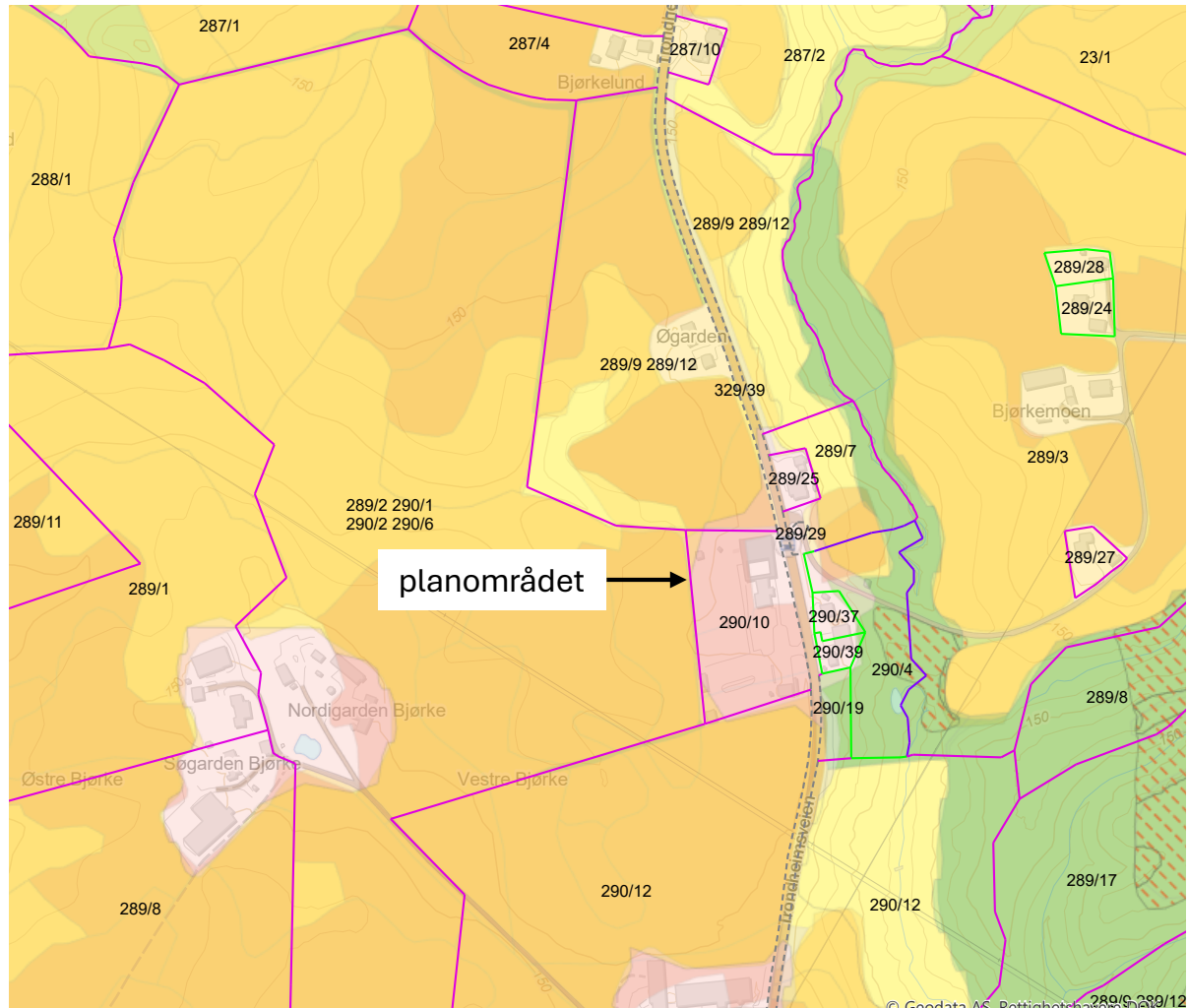
Arealtype

Planområdet er i kommunens kartverk registrert som bebygd areal. Områdene rundt er markert som jordbruksareal og skog.

Arealtype

-  Bebygd areal
-  Jordbruksareal
-  Skog
-  Dyrkbar jord

Flyfoto viser at eiendommen i dag ikke brukes til dyrkning



9 Naturtyper

I kommunens kartverk kan vi se at det i planområdet er registrert et tre med særlig stor forvaltningsinteresse. Treet står langs Trondheimsveien nord øst i planområdet.

Forvaltningskategori

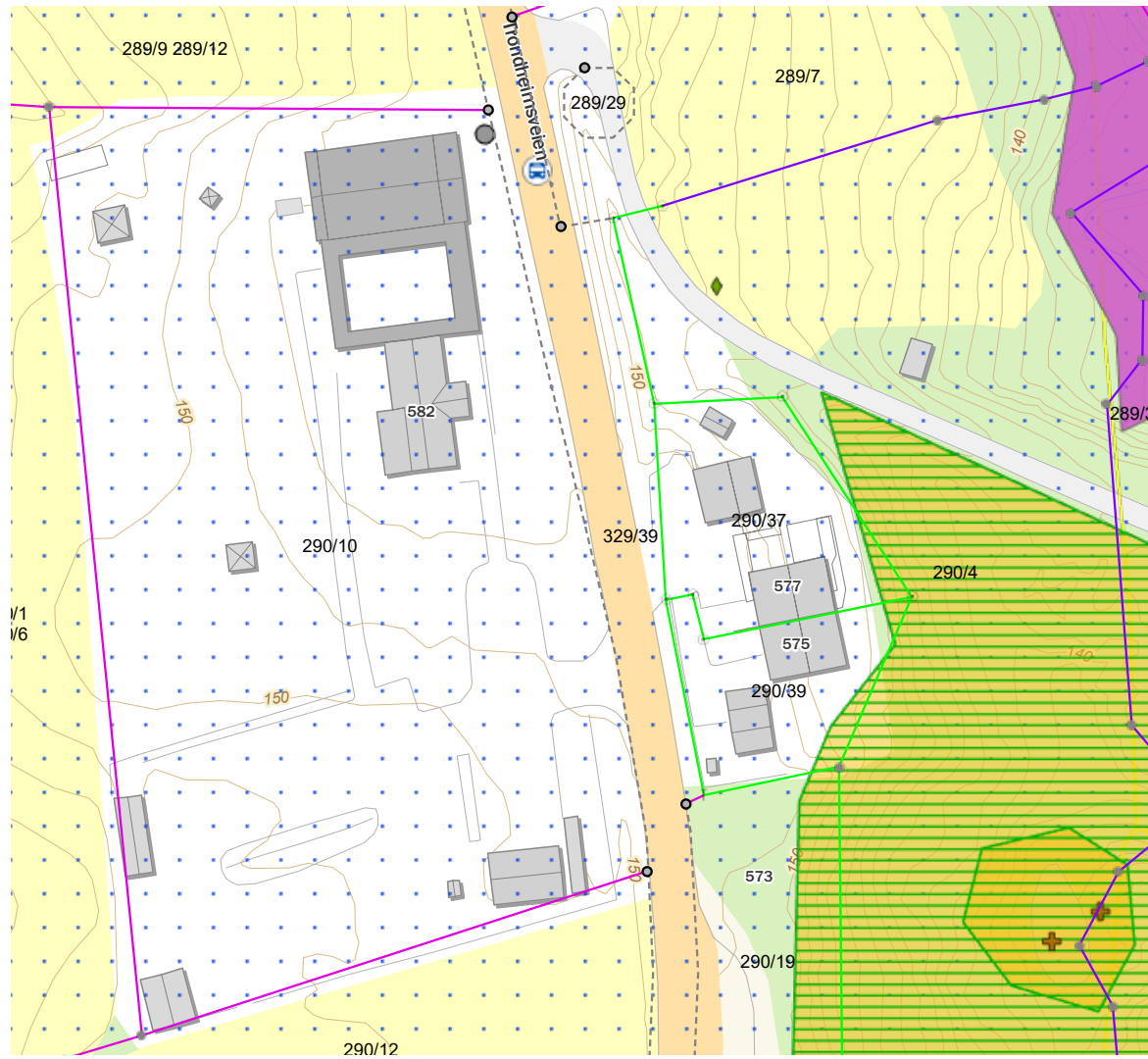
- 1 - Særlig stor forvaltningsinteresse
- ⊕ 2 - Stor forvaltningsinteresse
- ◆ 3 - Fremmed art

Lokalitetskvalitet

- Høy kvalitet

Biologisk mangfoldsverdi

- ▨ B - Viktig



10

Blågrønne strukturer

Øst for planområdet ligger Jeksla, et mindre vassdrag som renner gjennom området. Elven følger naturlige lavninger i terrenget og er delvis lukket i bebygde strekninger. Bekken er lagt i rør like øst for tiltaksområdet, hvor det der er fylt opp ca. 6–7 meter.



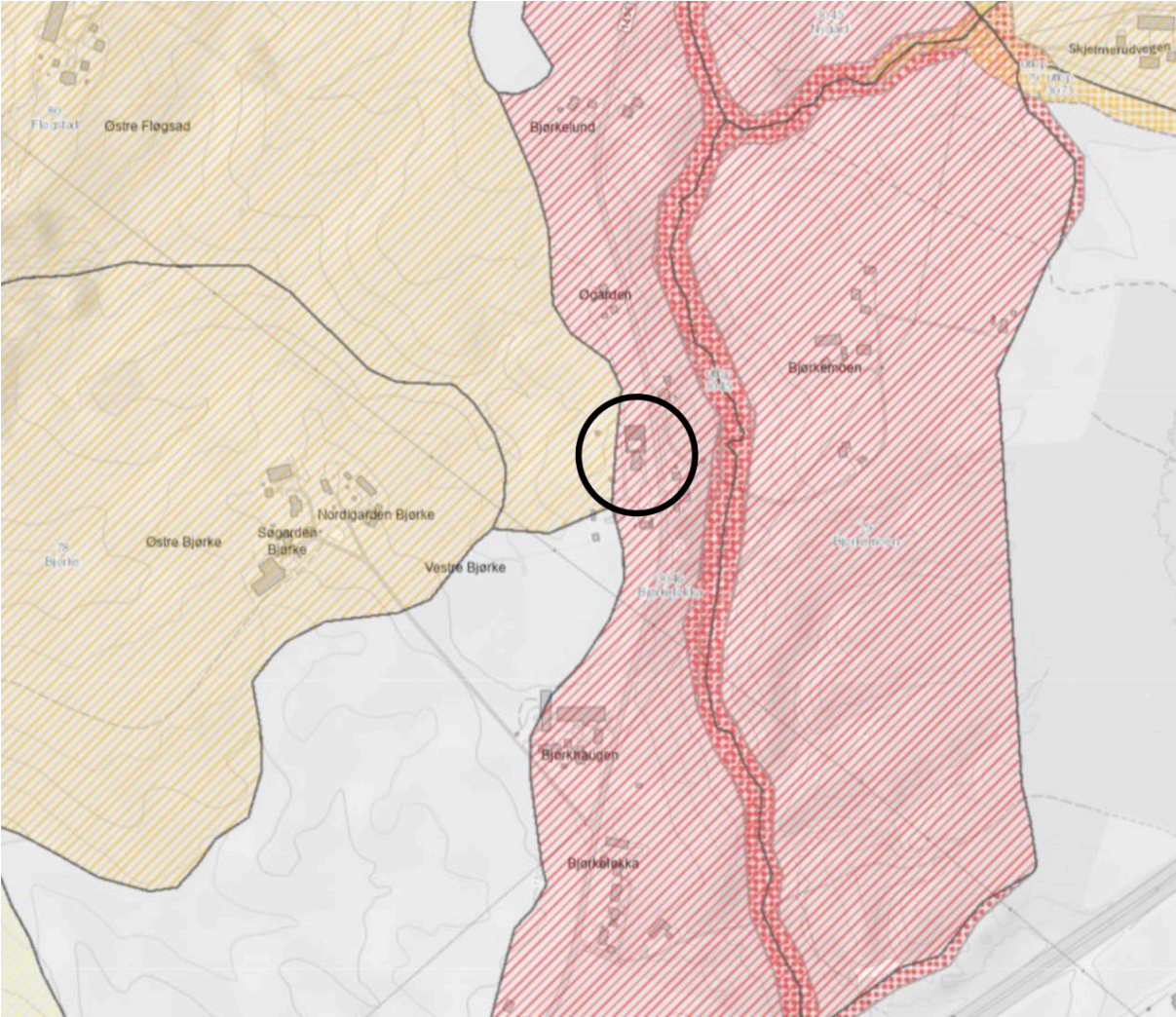
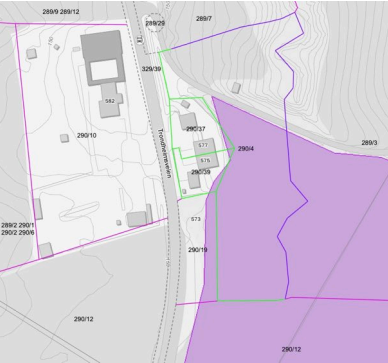
Grunnforhold

Hele området ligger innenfor aktsomhet marin leire iht. NVE Atlas. Øst for planområdet ligger det en ravine.

Areal under marin grense



Gjeldende raviner

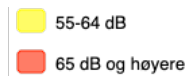
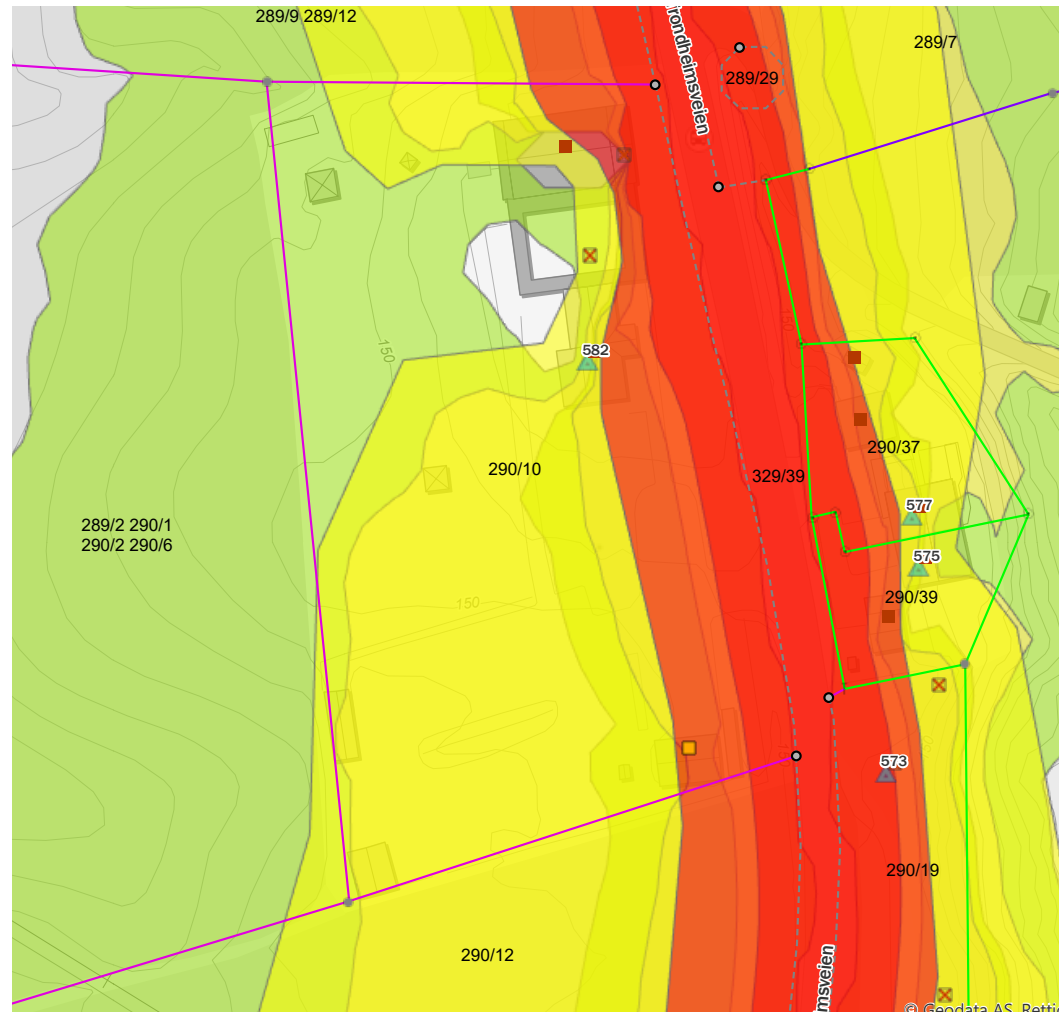


12 Miljø

Trondheimsveien utgjør en tydelig infrastrukturell barriere og er det mest dominerende tekniske elementet i området. Veien gir god tilgjengelighet, men bidrar også til støy og visuell påvirkning.



Foto, tempelet sett fra Trondheimsveien



Eiendommen er i kommuneplanene avsatt til offentlig og privat tjenesteyting (rosa felt) og jordbruk. Over deler av eiendommen ligger det en hensynssone knyttet til ras- og skredfare.

Relevante bestemmelser kommuneplan:

§ 1-6.1 Byggegrense mot vei .Byggegrense måles fra veimidte jf. vegloven § 29: Mot veg: Fylkesvei – 30 meter

§ 1-6.3

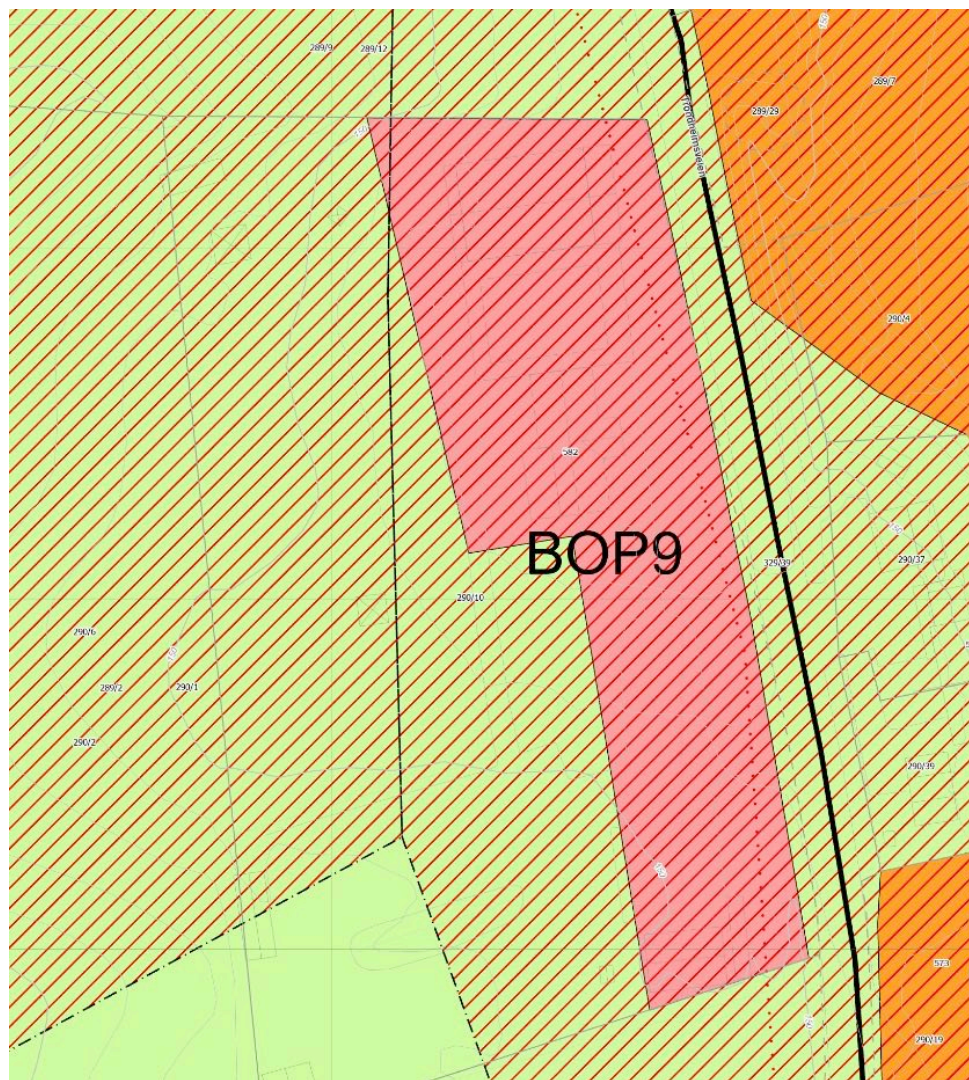
Ved regulering av områder som grenser mot dyrka jord skal det innenfor regulert område avsettes en buffersone på minst 15 meter. I buffersonen skal det plantes/såes til med stedegne busker og trær.

§ 1-8.2 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag. Det skal legges avgjørende vekt på at nye bygge- og anleggstiltak er stedstilpasset og harmonerer med stedets byggeskikk og ubebygde omgivelser. Landskapsilnetter, horisontlinjer og åsprofiler skal ikke brytes.

§ 1-10 Geotekniske undersøkelser (pbl §§ 11-9 nr. 8 og 28-1 jf. 3-1 bokstav h) For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes.

§ 1-14.1 Støy skal utredes i reguleringsplanforslaget. Det skal utarbeides en støyfaglig utredning tidlig i planprosessen for å avklare hvordan støyforholdene er, slik at støynivå blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen.

§ 1-17.2 Gjenbruk av matjord I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring/omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget (ploglaget(/A-sjiktet) dvs. de øverste 20 - 25 cm. av jordsmonnet) brukes til jordbruksproduksjon utenfor planområdet. Matjordplan skal følge forslag til reguleringsplan til førstegangsbehandling.



Planområdet er sentralt plassert med god tilgjengelighet til overordnet infrastruktur. Det er kort avstand til E6 og god kollektivdekning gjennom nærliggende togforbindelse, som gir effektive forbindelser til viktige målpunkter i regionen. Beliggenheten gir området et strategisk potensial i et regionalt perspektiv.

Området ligger i et åpent og lesbart kulturlandskap, der landskapets silhuetter og overordnede terrengformer utgjør viktige landskapskvaliteter. Disse bør i størst mulig grad bevares og videreføres gjennom en varsom tilpasning av ny bebyggelse. Tiltak må utformes slik at landskapsrommet og viktige siktlinjer ikke forstyrres.

Planområdet har ikke vært benyttet til jordbruksformål de siste ca. 20 årene, og arealet vurderes ikke som egnet for aktiv jordbruksdrift. Området fremstår i dag som et omdisponert areal med begrenset landbruksverdi. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet består av bygg med ulik karakter, herunder et tempelbygg og et våningshus. Dagens bebyggelse fremstår lite helhetlig, men gir samtidig et potensial for å utvikle en mer samlet arkitektonisk helhet, der ny bebyggelse kan bidra til å styrke stedets identitet. Tempelbygget har i dag vernekategori 2 og ny bebyggelse tilpasse seg eksisterende situasjon. Videre utbygging bør tilpasses omkringliggende bebyggelse og landskap når det gjelder høyder, volum og skala, slik at området fremstår som en naturlig del av landskapsrommet og ikke virker dominerende. Grunnforhold og støyforhold, særlig knyttet til nærliggende veg- og jernbaneinfrastruktur, er viktige premisser som må utredes og hensyntas i det videre planarbeidet.

